GEMEENTE ZEIST

VOORONTWERP
BESTEMMINGSPLAN

DEN DOLDER-ZUID

BOSCH EN DUIN

HUIS TER HEIDE-NOORD

Opdrachtnummer	: 06.126
ID nr.	: NL.IMRO.0355.BPDDZBDHtHN-VO01
Datum	: maart 2011
Versie	: 2
Auteurs	: *m*RO b.v.
Vastgesteld d.d.	:

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 5
   - 1.1 ALGEMEEN 5
   - 1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED 5
   - 1.3 AANLEIDING EN DOEL 6
   - 1.4 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN 8
   - 1.5 OPBOUW TOELICHTING 8
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE 11
   - 2.1 HISTORIE 11
   - 2.2 RUIMTELIJK-STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR 18
   - 2.3 VERKEERSSTRUCTUUR 25
   - 2.4 LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR EN ECOLOGIE 27
3. BELEIDSKADER 31
   - 3.1 RIJKSBELEID 31
   - 3.2 PROVINCIAAL BELEID 34
   - 3.3 REGIONAAL BELEID 40
   - 3.4 GEMEENTELIJK BELEID 41
4. PLANBESCHRIJVING 51
   - 4.1 INLEIDING 51
   - 4.2 FUNCTIES EN BESTEMMINGEN OP HOOFDLIJNEN 52
   - 4.3 AANDACHTSGEBIEDEN 61
5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN 65
   - 5.1 INLEIDING 65
   - 5.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING 65
   - 5.3 GELUID 67
   - 5.4 LUCHTKWALITEIT 70
   - 5.5 BESLUIT EXTERNE VEILIGHEID 72
   - 5.6 BODEM 75
   - 5.7 WATER 76
   - 5.8 ECOLOGIE 79
   - 5.9 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE 80
   - 5.10 KABELS EN LEIDINGEN 84
6. JURIDISCHE ASPECTEN 85
   - 6.1 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING 85
   - 6.2 OPBOUW BESTEMMINGSREGELS 86
   - 6.3 OPBOUW (ANALOGE) VERBEELDING 86
   - 6.4 TOELICHTING OP DE ARTIKELEN 87
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 101
8. OVERLEG EN INSPRAAK 103
   - 8.1 INSPRAAK 103
   - 8.2 OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO 103
   - 8.3 ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 103

Bijlagen bij toelichting:

1. Milieuparagraaf voor het bestemmingsplan Bosch en Duin - Gemeente Zeist, Milieudienst Zuidoost-Utrecht (kenmerk: ZEI10.2010.S304, februari 2010).

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan 'Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord' is erop gericht om op basis van de Wet ruimtelijke ordening een adequaat en actueel beleidsinstrument te hebben. De huidige planologische situatie van het gebied staat daarbij centraal.
Het bestemmingsplan bevat een adequate, toetsbare regeling die afgestemd is op de eisen die voortvloeien uit het actuele beleid en beheer, op basis waarvan vergunningen kunnen worden verleend.
Het bestemmingsplan vormt een uitwerking van de 'Nota van uitgangspunten ten behoeve van Bestemmingsplan Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord' die eerder voor het bestemmingsplan is opgesteld en door de gemeenteraad van Zeist is vastgesteld op 29 juni 2010.

Het bestemmingsplan is betrokken in de actualiseringinhaalslag voor bestemmingsplannen waaraan de gemeente Zeist momenteel werkt. In dit kader heeft het plan een consoliderend karakter: de bestaande (planologische) situatie is het uitgangspunt en ruimtelijke ontwikkelingen worden alleen in het plan meegenomen als daarover reeds besloten is. Dit betekent echter niet dat nieuwe ontwikkelingen in de toekomst volledig uitgesloten zijn. Indien het gewenst is om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, dan zal dit na een zorgvuldige afweging moeten gebeuren middels een buitenplanse afwijking met een omgevingsvergunning (voorheen projectbesluit) of een partiële herziening van het bestemmingsplan.

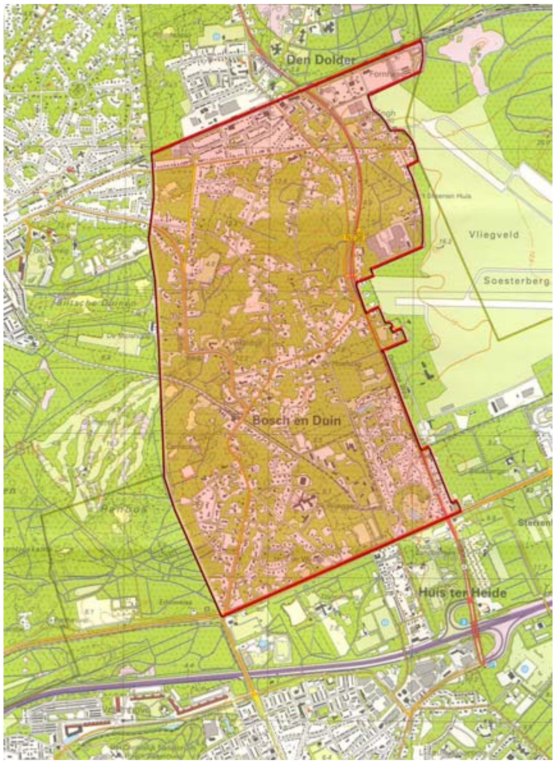
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied 'Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord' omvat het deel van de kern Den Dolder dat ten zuiden van de spoorlijn Utrecht-Amersfoort is gelegen, de in het bos gelegen villawijk Bosch en Duin en het deel van Huis ter Heide dat ten noorden van de Amersfoortseweg is gelegen. Globaal wordt het plangebied als volgt begrensd. De noordgrens wordt gevormd door de spoorlijn Utrecht-Amersfoort en de zuidgrens door de Amersfoortseweg. De westgrens wordt bepaald door de gemeentegrens met de gemeente De Bilt. In het oosten grenst het plangebied aan het voormalige vliegveld Soesterberg. In onderstaande figuur wordt de ligging van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan weergegeven. In het plan is een 'witte vlek' opgenomen voor het 'Landgoed Vinkenhof', aan Biltseweg 10, omdat hiervoor een apart bestemmingsplan wordt opgesteld. Dit in verband met de daar voorziene ontwikkeling om ter plaatse het 'grootste huis van Bosch en Duin' te realiseren.

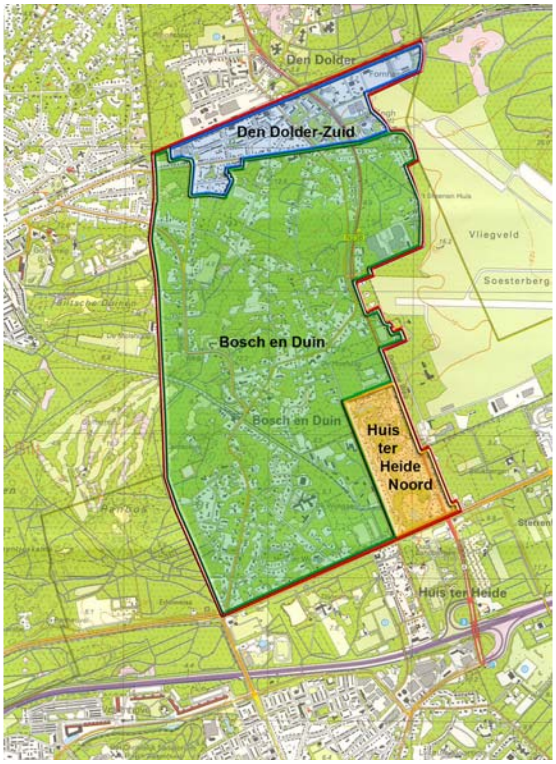
Deelgebieden
Het plangebied kan in ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht worden opgesplitst in drie deelgebieden die ook uit de naamgeving van het bestemmingsplan te herleiden is, te weten:

1. Den Dolder-Zuid;
2. Bosch en Duin;
3. Huis ter Heide-Noord

De ligging van de verschillende deelgebieden wordt in onderstaande figuur weergegeven. Bovengenoemde indeling zal in het vervolg van dit bestemmingsplan als uitgangspunt genomen worden.



Ligging plangebied



De drie deelgebieden in het plangebied

1.3 Aanleiding en doel

In 2005 heeft het gemeentebestuur van Zeist besloten om voor het gehele grondgebied van de gemeente Zeist actuele en digitale bestemmingsplannen beschikbaar te hebben, die niet ouder zijn dan 10 jaar. Om dit te bereiken is het gemeentelijk grondgebied opgedeeld in 13 bestemmingsplangebieden. Een aantal van deze gebieden is inmiddels ingevuld met vastgestelde bestemmingsplannen. Voor een aantal van deze gebieden is inmiddels zo'n actueel bestemmingsplan vastgesteld.

Door de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening worden de gemeenten verplicht om per 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen jonger te hebben dan 10 jaar. De sanctie op de verplichting is dat de gemeente voor bouwplannen in bestemmingsplangebieden die ouder zijn dan 10 jaar geen leges meer mag heffen. Daarom is eind 2008 besloten het actualiseringsprogramma te versnellen. Het aantal plangebieden is nog verder verkleind. Er zijn nu nog maar 8 tot 9 grote bestemmingsplangebieden overgebleven, waar het gebied 'Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord' er één van is.

De herziening betreft een actualisering van de geldende situatie. Beoogd wordt een actueel bestemmingsplan te verkrijgen, dat voldoet aan de landelijke standaarden, zoals opgenomen in de nieuwe Wro en Bro en de ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening.

Belangrijk uitgangspunt is om nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk te beperken in deze actualisatie. Alleen ontwikkelingen die al mogelijk zijn in het geldende bestemmingsplan 'Bosch en Duin e.o.' uit 1997 en initiatieven waarvoor reeds een separate procedure is gestart dan wel doorlopen, worden in deze actualisatie meegenomen. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt dus uitsluitend beoogd om de planologische regelingen/bestemmingen in de bestaande en deels verouderde bestemmingsplannen 'koud over te zetten' naar een actueel en digitaal bestemmingsplan.

Voor deze aanpak is gekozen omdat het grote voordelen heeft om het plan niet te belasten met de processen die gepaard gaan met nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan hoeft daar dan niet op te wachten. Of, anders gezegd: hierdoor kan het bestemmingsplanproces voor het onderhavige plan sneller doorlopen worden. Indien noodzakelijk en/of gewenst kunnen nieuwe ontwikkelingen buiten dit bestemmingsplan om met een eigen planprocedure worden gerealiseerd. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het perceel Biltseweg 10, Landgoed de Vinkenhof, waar een nieuwe ontwikkeling is voorzien, die wordt gerealiseerd middels een aparte partiële herziening van het bestemmingsplan.

De hoofddoelstelling voor het nieuwe bestemmingsplan is dus om de bestaande bestemmingsplannen 'koud over te zetten' naar een actueel en digitaal bestemmingsplan. Daarbij gelden wel als randvoorwaarden dat de geldende rechten moeten worden gerespecteerd en dat de overzetting moet voldoen aan de wettelijke eis van een goede ruimtelijke ordening. Tevens geldt dat aangesloten zal moeten worden op de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) en de uitgewerkte standaardregeling voor alle nieuw op te stellen bestemmingsplannen in de gemeente Zeist, de zogenaamde 'Zeister Standaard'.

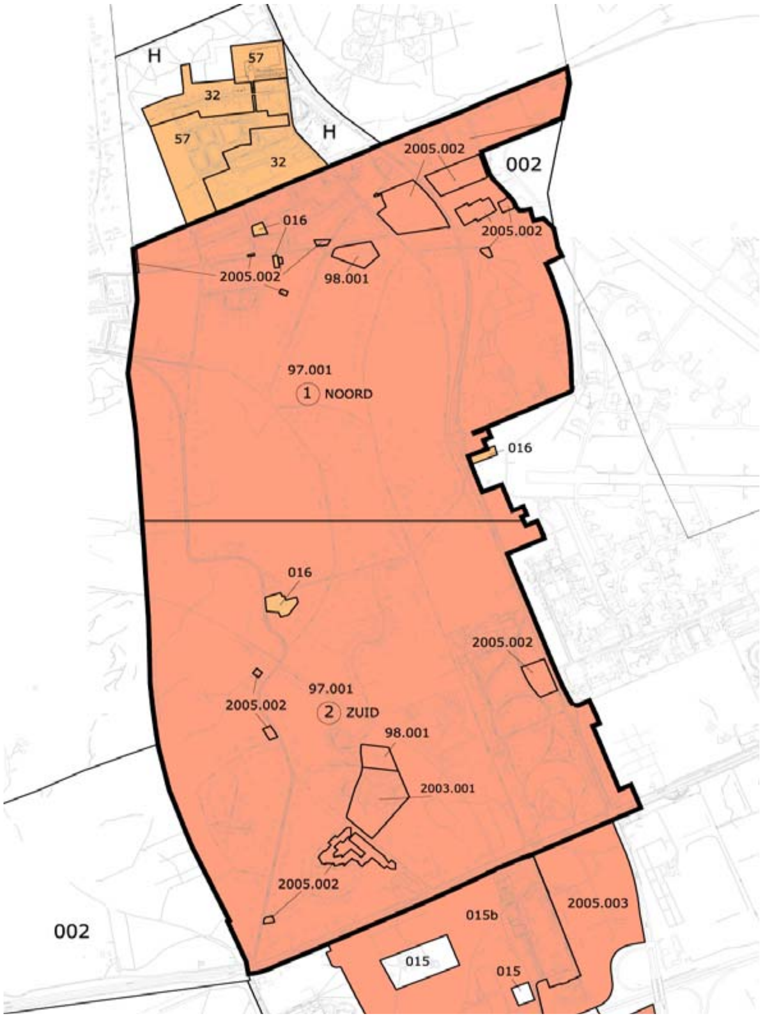
1.4 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied vigeren momenteel nog 5 bestemmingsplannen die in ouderdom uiteenlopen van 1981 tot 2005. Het betreft de volgende plannen:

Nr.	Naam	Raadsbesluit	GS
016	Den Dolder zuid- Bosch en Duin- Huis ter Heide Noord	9-11-1981	6-4-1983
97.001	Bosch en Duin e.o.	03-02-1997	16-09-1997
98.001	1e herz. Bosch en Duin e.o.	29-06-1998	26-01-1999
2003.001	De Wijngaard 2002	30-06-2003	26-08-2003
2005.002	2e herz. Bosch en Duin e.o, ex art. 30 WRO	19-09-2005	25-04-2006

Door het nieuwe bestemmingsplan 'Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord' komen deze 5 plannen te vervallen. Naast de vervanging van de oude bestemmingsplannen zijn alle in het verleden verleende vrijstellingen en ontheffingen in het nieuwe plan verwerkt.

In bijgaande figuur is de ligging van de vigerende bestemmingsplannen weergegeven.



Overzicht vigerende bestemmingsplannen

1.5 Opbouw toelichting

In de toelichting komt als eerste in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie aan bod. Hierbij komen zowel ruimtelijke als functionele

aspecten aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid van zowel het Rijk, de provincie als de gemeente beschreven. De uitgangspunten voor het plan worden in hoofdstuk 4 verwoord. Hoofdstuk 5 omvat de verschillende randvoorwaarden en onderzoeken, waaronder milieuaspecten die betrekking hebben op het plan. In hoofdstuk 6 is een toelichting op de verbeelding en de regels opgenomen, waarna hoofdstuk 7 de economische haalbaarheid van het plan beschrijft. Tenslotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en overleg uiteen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied en per deelgebied de huidige situatie wordt beschreven, is het van belang de bestaande hoofdstructuur van de gemeente Zeist te beschrijven en te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving gegeven van de historische ontwikkeling van de gemeente Zeist.

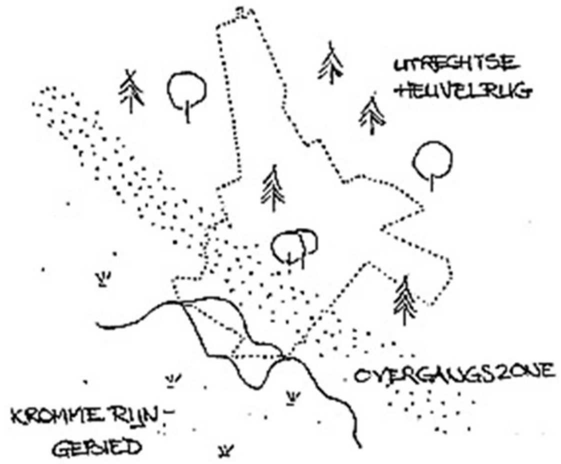
2.1 Historie

2.1.1 Zeist algemeen

In de ijstijd zijn in Nederland diverse heuvelruggen ontstaan, ook wel stuwwallen genaamd. In die periode (ongeveer 150.000 jaar geleden) ontstond ook de Utrechtse Heuvelrug. Op deze stuwwallen is stuifzand door de wind afgezet. Deze stuifzandgebieden zijn uniek in Europa. In de periode erna zorgde een gematigd klimaat voor dichte begroeiing, zodat het zand werd vastgehouden. Deze begroeiing van de Heuvelrug werd vanaf de Middeleeuwen gekapt voor akkerbouw en veeteelt. Zo ontstonden weiden en heidevelden. Door de kap kwamen grote delen zand weer vrij aan de oppervlakte te liggen. Dit veroorzaakte zandverstuivingen die nederzettingen en landbouwgronden bedreigden. Rond 1900 ging men dit tegen door massaal bos aan te planten. Vandaag de dag is bijna al het stuifzand nog steeds begroeid met bos.
Het stuifzandgebied is onder andere terug te vinden aan de zijkanten van de Utrechtse Heuvelrug. De Langbroekerwetering vormt grofweg de scheiding tussen het dekzandgebied en het zuidelijk rivierkleigebied. De Kromme Rijn was in de Romeinse tijd één van de hoofdlopen van de huidige Nederrijn en vormde met de Oude Rijn één van de grote rivieren van ons land. De sterk slingerende Kromme Rijn heeft in het grote gebied ten westen van de Heuvelrug veel vruchtbare grond opgeleverd.

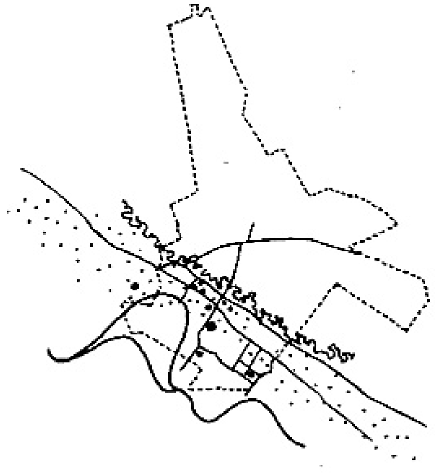
De landschappelijke ondergrond heeft de structuur van Zeist in sterke mate bepaald. De oorsprong van Zeist ligt op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied. De eerste bebouwing van Zeist ligt dan ook op het grensvlak van het natte (klei) en droge (zand) deel van de provincie Utrecht.
Deze locatie bood gunstige condities voor zowel bewoning, akkerbouw als veeteelt. De bewoning concentreerde zich aanvankelijk hoog en droog op de rand van de stuwwal, ter plaatse van de huidige Utrechtseweg-Driebergseweg, in de nabijheid van de ook deze stuwwal benuttende oude heerweg Utrecht-Keulen (Oude Arnhemseweg, de Hogeweg en de Arnhemse Bovenweg).

In de middeleeuwen werd het natte Kromme Rijngebied ontgonnen, wat leidde tot de huidige verkavelingsstructuur; er ontstonden ook schapenpaden tussen dit gebied en het noordoostelijk gelegen heidegebied. Bepaalde wegen in Zeist kunnen herleid worden tot de middeleeuwse kerkpaden die vanuit de wijde omgeving naar de Zeisterkerk en 1e Dorpsstraat liepen, waaronder de Utrechtseweg-Driebergseweg en de route Montaubanstraat-Voorheuvel-Bergweg-Dijnselweg.

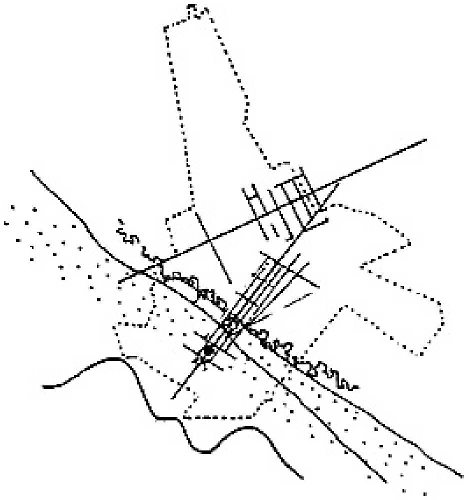


Landschappelijke ondergrond

Een opvallend element dat sterk op de landschapsstructuur is geënt is Slot Zeist, in de 17e eeuw gerealiseerd op de plaats van het middeleeuwse Huys te Seyst. Door de oriëntatie van de centrale as (Slotlaan-Koelaan) haaks op de stuwwal konden de landschappelijke overgangen benut worden ten behoeve van de geleding en variatie van de lusthofstructuur, terwijl de zijwaartse begrenzing van het Slotcomplex in de oudere landschapsverkaveling is ingevoegd.


Middeleeuwse structuur

In de 18e eeuw vestigden zich rond dit Slot de Hernhutters waardoor dit tot een complex uitgroeide van de Herhutters. In de 19e eeuw bleek de overgangszone tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied goede uitgangspunten te bieden voor het stichten van buitens; welgestelde burgers, de ongezonde stedelijke atmosfeer beu, werden aangetrokken door het fraaie landschap, de parken van Slot Zeist en Beek en Royen en de goede mogelijkheden voor de aanleg van romantische landschapstuinen. Zeist ontwikkelde zich hierdoor tot 'Parel van de Stichtse Lustwarande'. Dit was een tweede belangrijke impuls voor de ontwikkeling van het dorp Zeist, na de vestiging van de Hernhutters. Een grote behoefte aan ambachtslieden en personeel resulteerde in een snelle toename van de bevolking.


17e eeuwse structuren

Het dorp Zeist bestond lange tijd uit de Eerste Dorpsstraat en de Tweede Dorpsstraat; pas tussen 1820 en 1830 werd met een rij huisjes aan Nooitgedacht - de tuinen grenzend aan de

Laan van Beek en Royen - een eerste uitbreiding gerealiseerd. Een tweede uitbreiding - aan de Voor- en Achterheuvel - volgde snel, maar de dorpsuitbreidingen hielden geen gelijke tred met de snel groeiende dorpsbevolking. Een probleem was dat de ruim bemeten particuliere buitens dorpsuitbreiding verhinderden. Een plaatselijke sterke verdichting en het ontstaan van krotten en stegen was het gevolg.
Rond 1900 brak een nieuwe fase van dorpsuitbreiding en van industrialisatie aan. Het particulier initiatief in 1881 tot realisatie van een ruim opgezet villapark - het Wilhelminapark - kan als keerpunt worden beschouwd, maar ook de totstandkoming (in 1901) van de spoorverbinding met Utrecht is een belangrijk moment.

Het gezonde imago van Zeist, de verbeterde verbindingen met Utrecht, Amersfoort en Arnhem, de centrale ligging in Nederland, de toegenomen werkgelegenheid en het vrijkomen van gronden voor dorpsuitbreidingen verhoogden de aantrekkingskracht van Zeist als permanente vestigingsplaats voor de middenklasse.

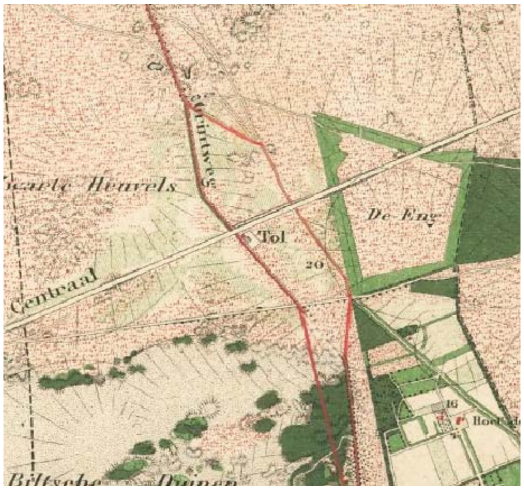
Uiteindelijk werd op basis van de bestaande wegenstructuur in 1909 een eerste uitbreidingsplan vastgesteld, dat overigens op nagenoeg alle plaatsen binnen de gemeente het bouwen mogelijk maakte. Met de uitbreiding van het dorp groeide de vrees dat het groene karakter van Zeist verloren zou gaan; een aantal fraaie buitenplaatsen was reeds geheel of ten dele ten offer gevallen aan de uitbreidingen (onder andere Kersbergen, Pavia, Molenbosch, Ma Retraite en Veldheim). Landelijk, en ook in Zeist, groeide het inzicht dat een richtinggevende gemeentelijke ruimtelijke ordening noodzaak was, in Zeist resulterend in een de gehele gemeente omvattend uitbreidingsplan dat in 1937 werd vastgesteld.
Op basis van een bevolkingsprognose van 64.000 inwoners rond 1985 trekt het plan bebouwingsgrenzen rond Zeist, Austerlitz en het gebied Huis ter Heide, Bosch en Duin en Den Dolder, waardoor drie ‘bebouwingskringen’ ontstaan waar buiten bebouwing "waarlijk niet meer noodig is. En als ze niet noodig is, dan is ze stedenbouwkundig en wellicht ook economisch ongewenscht" (citaat B.W. Nieman, 27 juli 1936). De ruimtelijke ordening ontfermde zich door middel van het plan expliciet over ‘het groen’ en ‘de natuur’, als belangrijk element voor de mens in het algemeen, het dorps- en landschap van Zeist en het landelijk imago van Zeist. De gehele bebouwde kom werd gedetailleerd bestemd, hetgeen de bebouwingsmogelijkheden aanzienlijk beperkte en het dichtslibben van de bebouwde kom tegenging. Aan de periode van ongecontroleerde uitbreidingen kwam zo een eind.

Na de Tweede Wereldoorlog ging het er in eerste instantie om de hoge woningnood te lenigen. In dat kader werd Zeist fors uitgebreid. Onder invloed van de toenmalige stedenbouwkundige opvattingen werden nieuwe wijken verkaveld volgens zakelijke en functionalistische beginselen. Het ging in alle gevallen om realisatie van grote aantallen goedkope woningen, in een eenvoudige verkaveling van eengezinswoningen en lage flats. In feite werd de

kern Zeist ‘afgebouwd’; de lange hoge flatwanden van Kerckebosch en Vollenhove begrenzen de kern. De woningnood bleek maar weinig af te nemen, mede omdat de gerealiseerde flatwoningen geen doorstroming teweeg brachten; veel flatbewoners bleken graag naar een eengezinswoning te verhuizen.
Besloten werd een nieuw woongebied te ontwikkelen aan de westelijke zijde van Zeist, met een accent op laagbouw: Zeist-West.

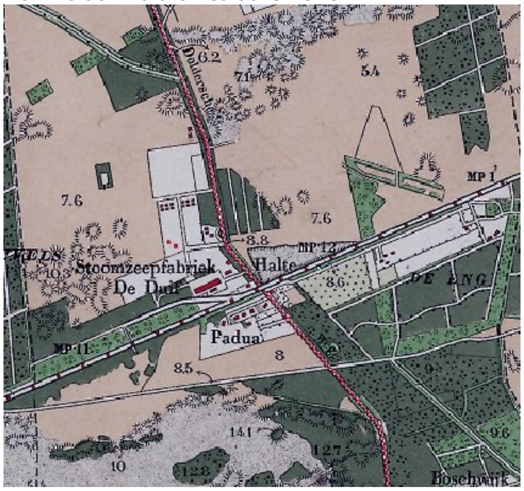
2.2.2 De drie deelgebieden van het plangebied

<u>Den Dolder-Zuid</u>
Dolder betekent 'laagte' en deze naam slaat op het lager gelegen veengebied vlakbij het huidige Den Dolder. De naam duikt al op in documenten van 1239. Het heidegebied was oorspronkelijk bezit van het Vrouwenklooster van Benedictinessen dat in De Bilt stond. Zij ontgonnen de woeste gronden, staken turf en verkochten die. Van 1765 tot ongeveer 1835 stond er bij het huidige Prins Hendrikoord een uitspanning met de naam Den Dolder.



Den Dolder-Zuid omstreeks 1873

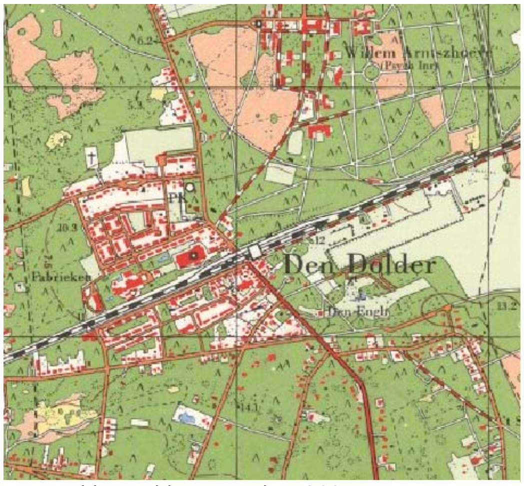
Tot aan het begin van de 20e eeuw was Den Dolder een uitgestrekt heidegebied, zonder bewoning, slecht bereikbaar en landbouwkundig oninteressant. Vanaf de kale, vrijwel boomloze heide met stuifduinen waren zowel de Dom van Utrecht als de Lange Jan van Amersfoort te zien. Er was slechts sprake van enkele buitenplaatsen en buurtschappen op dit deel van de Utrechtse Heuvelrug.



Den Dolder-Zuid omstreeks 1902

In 1860 werd gestart met zowel de aanleg van de Dolderseweg als de spoorlijn Utrecht - Amersfoort. Deze werd in 1864 geopend. Vlakbij de kruising van de weg met de spoorlijn, werd het eerste huis gebouwd; het tolhuis van de familie Fox. In 1895 werd ter hoogte van het huidige Den Dolder een stopplaats/station gerealiseerd.

Vanaf 1902 kwam het dorp tot ontwikkeling. Dat jaar bouwde directeur Pleines zeepfabriek ‘De Duif’ aan de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. Pleines zorgde niet alleen voor werk en arbeiderswoningen, maar liet ook een postkantoor, een boerderij, een school en begraafplaats Het Stille Hofje bouwen. Vanaf dat moment kon pas worden gesproken van een dorpsgemeenschap. De fabrikant liet vervolgens ook



Den Dolder-Zuid omstreeks 1962

een school, kerk en postkantoor bouwen. Ook zorgde Pleines er voor dat in de fabriek een ruimte beschikbaar was, inclusief harmonium en preekstoel, waar op zondag protestantse kerkdiensten gehouden werden. De eerste kerkdienst in de 'Ketelhuiskerk' werd op 15 maart 1903 gehouden.

Een poging van Pleines om 'zijn' dorp Duivenhorst te noemen naar zijn fabriek De Duif werd door de gemeenteraad verworpen met zeven tegen zes stemmen. Op 8 januari 1912 berichtte de katholieke krant *Het Centrum* dat de naam van de stopplaats Dolderseweg met ingang van mei van dat jaar zou worden veranderd in Den Dolder. Met de nieuwe naam kon Pleines blijkbaar goed leven of hij was een pragmaticus, want zijn villa aan de Dolderseweg, op nummer 33, gaf hij de naam 'Den Dolder' (1917). Zo markeerde hij met deze naam op zijn huis het centrum van 'zijn' dorp. Later werd de voormalige directeurswoning in de volksmond Villa Pleines genoemd.

Ook de Willem Arntsz stichting is van grote invloed geweest op de ontwikkeling van Den Dolder. In 1905 kocht de stichting grond van het landgoed Ewijckshoeve om een buitencomplex voor opvang van geesteszieken te bouwen. Zo ontstonden er begin 1900 twee gemeenschappen met winkeltjes en huizen; de gemeenschap rond de zeepfabriek en de gemeenschap op het Willem Arntsz-terrein. In en rond Den Dolder bevinden zich nog steeds enkele psychiatrische instellingen en instellingen voor mensen met een verstandelijk handicap. Ook is Den Dolder bekend vanwege de justitiële jeugdinrichting Den Engh. In de periode na de Tweede Wereldoorlog vindt de grootste groei van het dorp plaats.

Bosch en Duin omstreeks 1873

Bosch en Duin omstreeks 1902

<u>Bosch en Duin</u>

De uitbreiding van het spoorwegennet en de komst van de treinhaltes bij Huis ter Heide en Den Dolder heeft het ontstaan en de groei van Bosch en Duin bevorderd. In 1863 werd de spoorlijn Utrecht-Amersfoort in gebruik genomen. In 1898 werd de spoorlijn Den Dolder-Baarn geopend en in 1901 werd de spoorlijn van Bilthoven op Zeist aangelegd. In 1907 werd de halte Bosch en Duin geopend.

Door de directe verbinding met de stad en de gunstige economische factoren in die tijd werd het lucratief om het bos- en duingebied te ontsluiten en villa's te bouwen. Op 6 oktober 1902 kregen de dames Royaards uit Utrecht de eerste vergunning voor de bouw van twee woningen en een stal. Op 29 januari 1902 werd de Maatschappij Bosch en Duin N.V. opgericht. Deze maatschappij kocht veel grond

tussen de Amersfoortseweg en de huidige Paltzerweg. Aan de Duinweg, Mesdaglaan en later langs de Baarnseweg en Biltseweg tot aan de Vossenlaan kwamen grote villa's die uitsluitend in de zomer werden bewoond. Nog steeds zijn deze woningen te herkennen aan de klassieke bouwstijl en het vele hout dat werd gebruikt. Bosch en Duin werd opgezet als een ruim villapark. De villawijk ontwikkelde zich vanaf de Amersfoortseweg in noordelijke richting. Het gebied wordt gekenmerkt door een typische ruime, parkachtige opzet waar de bouwwerken langs een kronkelig wegenpatroon staan. Titel van de brochure van de N.V. 'Boekeldal' was niet voor niets 'Een woonidylle!'.

In 1930 werd een grote reclamecampagne gevoerd voor de verkoop van vijftien bouwkavels in Bosch en Duin. Het grootste perceel had een oppervlakte van ruim 10 ha. Op elk perceel mocht slechts één huis worden gebouwd. Ook mocht op de verkochte terreinen niet gebouwd worden:

1. Arbeiderswoningen of huizen van minder dan vierhonderd gulden werkelijke huurwaarde.
2. Geneeskundige inrichtingen, kloosters, fabrieken, trafieken of inrichtingen, waartoe volgens de wet bijzondere vergunning van overheidswege moet verkregen worden.
3. Herbergen, kroegen, koffiehuizen, bierhuizen, logementen of zaken, waarvoor "verlof" vereischt wordt. Het houden van varkens is verboden.
4. De op den verkochten grond te stichten huizen moeten zoodanig worden gebouwd, dat zij ten minste twee verdiepingen boven den beganen grond hebben, met uitzondering van paardenstallen, koetshuizen, koetsiers- en tuinmanswoningen.'

Mede dankzij de goede verbinding met de grote stad en de bosrijke omgeving werden er bij Bosch en Duin ook sanatoria en vakantiekolonies gebouwd. Uitgangspunt in die tijd was: 'uit deze natuurbron van schoonheid en gezondheid zelfs de gedachte aan ziekte, welke toch eigenlijk onnatuurlijk is, weren.'

Vóór de Tweede Wereldoorlog was de bebouwing in Bosch en Duin grotendeels voltooid. Na de Tweede Wereldoorlog zijn in verschillende perioden nog wel losse bouwwerken toegevoegd. In het gehele deelgebied staan nu verspreid villa's, landhuizen, (verzorgings-)instellingen, bungalows en seniorenwoningen. Het overgrote deel van de bebouwing is vrijstaand en staat op ruime kavels.

Ondanks dat spoorweg en station zijn verdwenen heeft Bosch en Duin zijn eigen sfeer grotendeels kunnen behouden. Het is nog steeds een ruim

Bosch en Duin omstreeks 1962

opgezette buurt met veel grote villa’s en zorginstellingen in een bosrijke omgeving.

<u>Huis ter Heide-Noord</u>
Oorspronkelijk was Huis ter Heide een uitgestrekt heidegebied met stuifduinen. In 1652 besloten Gedeputeerde Staten van Utrecht tot aanleg van de Amersfoortsche Wegh; een kaarsrechte, ruim elf kilometer lange weg. Huis ter Heide dateert uit 1654 en is genoemd naar herberg ‘t Huys ter Heyden, die in 1654 langs deze weg werd gebouwd op de hoek van de Hobbemalaan. Tussen 1855 en ongeveer 1910 werd het buurtschap officieel Soesterberg genoemd.

Na de aanleg van de Amersfoortseweg ontstonden de buitenverblijven Zandbergen, Dijnselburg en Beukbergen. Door de gunstige ligging van deze buitenverblijven aan een belangrijke verkeersweg ontstond er langzamerhand een klein buurtschap.

Het deelgebied Huis ter Heide-Noord bestaat voornamelijk uit het Blookerpark en Park Rodichem. Het ontstaan van deze parken is verbonden aan de buitenplaats Zandbergen. Zandbergen is waarschijnlijk gebouwd naar een ontwerp van de bekende 17e eeuwse architect Jacob van Campen. Bij de buitenplaats Zandbergen kwam een koetshuis met bijbehorende stallen. Aan de overkant van de Amersfoortseweg, het gebied wat nu wordt aangeduid als Huis ter Heide-Noord, bleef het allemaal nog woeste grond, aangeduid als "de Overplaats".

Huis ter Heide-Noord omstreeks 1830-1850

Huis ter Heide-Noord omstreeks 1953

In 1739 werd begonnen met de ontginning van de heide en de duinen. Deze ontginning omvatte het huidige Blookerpark en het Rodichempark. In 1896 kocht de cacaofabrikant Johannes Blooker Zandbergen . De noordelijke helft van het landgoed bestond toen nog gedeeltelijk uit heide en verwilderd bos. Spoedig daarna liet Blooker het naar hem genoemde Blookerpark aanleggen in Engelse landschapsstijl. Blooker had een tweeledig doel: verfraaiing van zijn buitenplaats en het rendabel maken van zijn grond voor villabebouwing. Blooker zag zijn landgoed minder als lustoord dan als bron van profijt. Er werden wegen aangelegd. Deze kregen in 1906 hun officiële nam zoals Potterlaan, Rembrandtlaan, etc. Het Zandbergenpark was gereed. Vanaf de

voorgevel van het huis Oud Zandbergen gaat één zicht-as over de weg de heide in, de tegenwoordige Gezichtslaan.

Rond 1900 werd een spoorlijntje aangelegd vanuit Utrecht, dat Bilthoven, de nieuwe villaparken Bosch en Duin en Huis ter Heide met Zeist zou gaan verbinden. De spoorbaan kruiste de Amersfoortseweg en daar werd een station gebouwd. Spoedig na het bouwen van station Huis ter Heide verzocht Blooker Copijn ook een ontwerp te maken voor het overige terrein: een villapark. Copijn situeerde 40 villa's op het terrein. Het werd tot 1940 villapark Overplaats Zandbergen genoemd, het huidige villapark Huis ter Heide. Gedeeltelijk maakte Copijn gebruik van de aanwezige zandpaden. De lanen kregen de namen van 17e eeuwse schilders, de Gezichtslaan heette officieel Jacob van Campenlaan. Pas na de oorlog werd het park volgebouwd met bungalows, landhuizen en bejaardenwoningen (in park Rodichem). Nadat hij in 1912 Zandbergen had verkocht liet Blooker in 1913 het huis Nieuw Zandbergen bouwen tussen het witte kerkje (1859) aan de Amersfoortseweg en de vijver van het Blookerpark. In 1995 is er een renovatieplan voor het Blookerpark opgesteld.

Het gebied van Park Rodichem grensde oorspronkelijk aan de Coburg (het bos tussen Rodichein en Den Dolder). In 1911 kocht de heer Soeters dit gebied van Blooker en legde hier het park aan met het huis de Overplaats (architect F.A. Bodde, Den Haag, 1912). In het park werd een vijver gegraven. In 1922 werd het landgoed verkocht aan W.P. Pelletier uit Huis ter Heide, die er tot eind 1943 woonde. Hij gaf zijn huis de naam Rodichem, vernoemd naar stukken land, grotendeels uiterwaarden aan de Waal, ten oosten van Woudrichem, waarvan hij eigenaar was en waarop een kasteel Rodichem had gestaan. Het is ook een typisch landschapspark, eveneens aangelegd door Copijn.

Het park Rodichem zag er in de jaren vijftig nog eenvoudig uit. De wegen waren niet verhard, de wandelpaden slecht begaanbaar. De gazons waren meer zandwoestijnen. In 1952 of 1953 werd in opdracht van de toenmalige eigenaresse aan de Centrale Stichting Rodichem opdracht gegeven aan architect Grijpma uit Oosterbeek tot de bouw van 107 bejaardenwoningen, in paviljoens, over het park verspreid. Het huis de Overplaats, vanaf 1973 gedurende 5 jaar een hotel, is als appartementengebouw verkocht aan particuliere bewoners. Het huis de Overplaats is in eclectische stijl (d.w.z. met elementen uit verschillende bouwstijlen) gebouwd met Jugendstil elementen.

2.2 Ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur

Het plangebied ligt ten noorden van de bebouwde kom van Zeist en vormt de verbinding tussen Zeist en Den Dolder. Deze verbinding wordt doorsneden door de Amersfoortseweg en de A-28. Het plangebied wordt in het oosten 'hard' ingekaderd door het terrein van het voormalige militaire vliegveld

Soesterberg terwijl in het westen een natuurlijke grens is ontstaan met het natuurgebied De Pan.

Zoals gezegd kan het plangebied onderverdeeld worden in drie deelgebieden: Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord. Deze deelgebieden hebben ieder een eigen karakter en eigen kenmerken. De verschillen tussen de drie gebieden zijn echter niet overal even duidelijk afleesbaar. Vaak is sprake van een vloeiende overgang van het ene naar het andere gebied. Onderstaand wordt de huidige ruimtelijk-stedenbouwkundige en functionele structuur van de drie deelgebieden beschreven per deelgebied.

2.2.1 Den Dolder-Zuid

Den Dolder-Zuid is in het plangebied duidelijk herkenbaar door de ligging ten zuiden van de spoorlijn Utrecht-Amersfoort en de typische kenmerken van een woonkern, zoals compacte naoorlogse woningbouw in rijen naast een centrumgebied met een verscheidenheid aan bebouwing en voorzieningen.

Centrumvoorzieningen, vanaf de Paduaweg

De centrumvoorzieningen van Den Dolder zijn gelegen in het plangebied. Deze zijn geconcentreerd aan de Dolderseweg en Paduaweg, nabij het station van Den Dolder. In het centrumgebied heeft zich het afgelopen decennium een aantal nieuwe ontwikkelingen voorgedaan, onder andere in de vorm van een supermarkt en andere detailhandelsvestigingen. De centrumvoorzieningen bestaan uit verschillende kleinere winkels, twee supermarkten, horeca en andere kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

Bedrijventerrein Fornhese

Naast een centrumgebied, herbergt Den Dolder-Zuid ook een bedrijventerrein, het bedrijventerrein Fornhese. Dit terrein is een opvallend element in de ruimtelijke opbouw van Den Dolder door de ligging langs de spoorlijn aan de oostkant van de kern. Dit bedrijventerrein heeft zich in de loop der jaren in oostelijke richting steeds verder ontwikkeld tot aan de gemeentegrens. Op het bedrijventerrein zijn diverse bedrijven van verschillende grootte gesitueerd. De bedrijfsactiviteiten op het terrein zijn uiteenlopend. Zo zijn er onder meer een autosloperij, containerbedrijf, bedrijfsverzamelgebouwen en bedrijf in houtbewerking gevestigd. Voor het merendeel

betreft het bedrijfsactiviteiten die niet binnen een woongebied plaats kunnen vinden.

De belangrijkste en tevens opvallende maatschappelijke voorziening in Den Dolder-Zuid is de rijksinrichting Almata (voorheen Den Engh). Dit is een instituut voor het opvoeden en behandelen van jongeren met ernstige gedragsproblemen. Dit instituut is gelegen langs de Dolderseweg, ten zuiden van bedrijventerrein Fornhese. Ruimtelijk gezien valt het instituut op door zijn grote schaal in vergelijking tot de totale omvang van Den Dolder-Zuid.

Woningbouw (aaneengebouwd / rij) aan de Hermelijnlaan

Op het gebied van woningbouw kenmerkt Den Dolder-Zuid zich door de eenduidige bouwvormen, gekoppeld aan het straatpatroon. De Paduaweg, Tolhuislaan, Hezer Enghweg, Hermelijnlaan en het grootste deel van de Eekhoornlaan bestaan uit compacte rijenbouw terwijl aan vrijwel de gehele Paltzerweg en de Baarnseweg sprake is van vrijstaande bouw of twee onder een kap woningen. Ingeklemd tussen de Hezer Engweg, Dassenlaan, Eekhoornlaan en Hermelijnlaan is een terrein voor onderwijsdoeleinden en groengebiedje gesitueerd. In samenhang met de aangrenzende groengebiedjes is hier sprake van een doorbreking van het min of meer gelijksoortige ruimtelijke patroon van dit deel van het plangebied.

Woningbouw (twee-aaneen) aan de Eekhoornlaan

De Paltzerweg vormt met de aanwezige, ruime opgezette bebouwing en de groene bermen een overgangsgebied tussen het strak opgezette Den Dolder-Zuid en het beboste en qua structuur los opgezette gebied van Bosch en Duin. Ten zuiden van de Paltzerweg ligt nog wel wooncluster met een meer bosachtig karakter, dat ook tot Den Dolder-Zuid behoort. Dit betreft de Bremlaan, Vlierlaan, Gagellaan en Kamperfoelielaan. Hoogbouw met appartementen komt in Den Dolder-Zuid slechts voor nabij het centrumgebied, aan de oostzijde van de Dolderseweg.

Woningbouw (vrijstaand) aan de Paltzerweg

2.2.2 Bosch en Duin

Bosch en Duin omvat het grootste deel van het plangebied. De stedenbouwkundige structuur en het karakter van Bosch en Duin laten zich het best omschrijven als een bebost gebied met daarin verspreid staande bebouwing op ruime kavels, welke zijn gelegen aan wegen die vloeiend, bijna willekeurig, door het gebied slingeren. Hierdoor kenmerkt Bosch en Duin zich

als een villagebied dat is verweven met het landschap. Bosch en Duin onderscheidt zich door zijn karakter duidelijk in ruimtelijke opbouw van Den Dolder-Zuid. De Paltzerweg fungeert daarin als een duidelijke grens.

De Nieuwe Dolderseweg zorgt, door profielopbouw en gebruik, voor een scheiding tussen het westelijke en oostelijke deel van het gebied. Oostelijk van deze weg ligt nog een deel van het woongebied dat in het noorden hetzelfde karakter heeft als het overgangsgebied tussen Den Dolder- Zuid en Bosch en Duin, terwijl in het zuiden midden in het bos een klein bedrijventerrein is gelegen, bedrijventerrein De Eland. Hier is onder andere een distributiecentrum gevestigd. Ten oosten van dit bedrijventerrein ligt de voormalige vliegbasis Soesterberg.

Ten westen van de Nieuwe Dolderseweg heeft Bosch en Duin een duidelijke samenhangende structuur die grotendeels wordt bepaald door de relatief grofmazige opzet van de ontsluitingsstructuur, gekoppeld aan een lage bebouwingsdichtheid en de vrijwel overal aanwezige bossen. De planmatige opzet is in het gebied nog afleesbaar terug te vinden onder andere in de wegenstructuur en het karakter van de bebouwing. De wegen kenmerken zich door hun vloeiende loop en de vaak aanliggende c.q. begeleidende monumentale beplanting.

Binnen het gebied Bosch en Duin is een tweetal deelgebieden te onderscheiden met een duidelijk verschil in bebouwingsdichtheden, namelijk het midden en het zuidwestelijke deel.

In het middendeel is vooral sprake van grote kavels met veelal grote villa's, omvangrijke onbebouwde bospercelen, open ruimtes en buitenplaatsen met de daarbij behorende kenmerkende landhuizen. De bouwhoogte is gevarieerd, waarbij veel gebouwen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Kenmerkend is de mate van variatie in bebouwingsvorm, dat wil zeggen de kavelgrootte en de situering van de bebouwing ten opzichte van de weg.

Bosch en Duin, middendeel (Dennenweg)

De bebouwing is grotendeels op de weg georiënteerd. Echter door het boskarakter van de tuinen en de (vaak wisselende) afstand van de bebouwing tot de weg, oftewel de losse bebouwingsstructuur, is de bebouwing in dit gebiedsdeel slechts in ondergeschikte bepalend voor het beeld. De profielopbouw van de belangrijkste wegen door het gebied levert door de hoogwaardige beeldkwaliteit hieraan een belangrijke bijdrage door de aanwezige laanbeplanting en de brede bermen. De wegen in het middendeel hebben hoofdzakelijk een laankarakter met enkele of dubbele laanbeplanting

als begeleiding. Uitzondering hierop is de Dennenweg die een meer parkachtig karakter heeft en meer noordelijk de Reelaan met een boslaankarakter. In zuidelijke richting neemt de bebouwingsintensiteit toe. De Vossenlaan kan daarin als overgangsgebied worden gezien tussen het noordelijke deel en het intensievere bebouwde zuidelijke deel.
Deze weg vormt door zijn oost-west gerichtheid een duidelijke uitzondering op het overige wegenpatroon, daar de overige wegen vrijwel allemaal noord-zuid gericht zijn. De Vossenlaan vormt de verbinding tussen de Biltseweg en de Nieuwe Dolderseweg.

Bosch en Duin, zuidwestelijk deel (Douglaslaan)

In het zuidwestelijke deel in Bosch en Duin is de verdichting sterker dan in het middengebied. De kavels zijn veelal kleiner en bij de nieuwe bebouwing is de bouwhoogte geringer. Veel gebouwen hebben één bouwlaag met kap. Door de kleinere kavels en het naar verhouding relatief grote bebouwde oppervlak per kavel, is het boskarakter hier minder sterk aanwezig. Een voorbeeld van een dergelijk verdicht karakter vormt onder andere de nieuwbouw op de voormalige buitenplaats Huis ter Wege.

In de loop der jaren zijn diverse grote boskavels gesplitst. Door deze splitsing in kleinere kavels is door de bank genomen de kwaliteit en het karakter van Bosch en Duin aangetast. De verkaveling op het landgoed Ter Wege laat zien dat bij een verregaande verdichting het boskarakter volledig verdwijnt, waardoor de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied sterk worden aangetast. Het straatbeeld wordt hier dan ook in belangrijke mate bepaald door de aanwezige bebouwing.

Bosachtige wegenstructuur - Duinweg

Op de voormalige spoorlijn Bilthoven-Zeist is nu een langzaamverkeerroute gelegen, die met een kenmerkende profielopbouw als een strakke gebogen lijn door Bosch en Duin loopt. Tussen de Duinweg en de Dennenweg loopt parallel aan dit voormalige spoortracé de Spoorlaan. Met zijn brede bermen vormt dit tracé een belangrijke ecologische verbindingsroute.

Uit het bovenstaande blijkt dat Bosch en Duin met name bestaat uit woonbebouwing die in het bos is gelegen. Daarnaast komen in Bosch en Duin nog enkele functies voor, die bepalend zijn voor de structuur van het gebied.

Dit betreffen met name maatschappelijke instellingen/terreinen die verspreid door het gebied zijn gesitueerd. Niet alleen gaat het hier om zorginstellingen, maar ook bijvoorbeeld om de militaire kazerne die ten westen van de Hobbemalaan is gelegen. Dit militaire complex vormt door zijn karakter en situering een buffer tussen het zuidwestelijke deel van Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord. Verder zijn aan de Dennenweg een tenniscomplex en aan de Vossenlaan een horecavoorziening te vinden.

2.2.3 Huis ter Heide-Noord

Huis ter Heide-Noord heeft een parkachtige structuur. Hierin is de oorspronkelijke landschapspark-aanleg van de buitenplaats 'Oud Zandbergen' nog goed zichtbaar. Het gebied vormde een onderdeel van de voormalige overplaats van het landgoed Zandbergen. Herkenbaar zijn vooral de begin 1900 gerealiseerde wegen waarvan de meeste het slingerende padenpatroon volgden.
Ondanks de dichtere bebouwing heeft Huis ter Heide-Noord een aantal herkenbare overeenkomstige ruimtelijke eigenschappen met Bosch en Duin. Hiertoe behoren o.a. het stratenpatroon en de goed voelbare relatie met de aangrenzende bosgebieden. Huis ter Heide-Noord bestaat functioneel gezien voornamelijk uit woonbebouwing en park. Daarnaast zijn nog enkele maatschappelijke voorzieningen aanwezig, waaronder een kerkje langs de Amersfoortseweg, en een kantoorgebouw, op de hoek Amersfoortseweg – Nieuwe Dolderseweg.

Parkachtige structuur Huis ter Heide - Noord

In het noordelijke deel van Huis ter Heide-Noord is rondom de buitenplaats Rodichem een bijzondere woonvorm gerealiseerd. Rondom de oude monumentale buitenplaats zijn diverse gestapelde woningen voor ouderen gesitueerd. De eenheid in architectuur van deze woningen en de stedenbouwkundige opzet zorgen voor een fraai geheel.

Het gebied in Huis ter Heide-Noord ten zuiden van Rodichem heeft naast de planmatige opzet, met kleinere kavels en hier en daar geschakelde woningen, een monumentaal stedenbouwkundig karakter. Dwars door het woongebied loopt in noord-zuid richting een as, de zogenoemde Gezichtslaan, welke zeer nadrukkelijk een "zichtrelatie" tussen de buitenplaatsen Zandbergen en

Buitenplaats Rodichem

Rodichem onderhoudt. Deze Gezichtslaan is aan beide zijden beplant met douglassparren. In het zuidelijke deel maakt de as onderdeel uit van het Blookerpark. Dit park maakte oorspronkelijk eveneens deel uit van de buitenplaats Oud Zandbergen. De directe relatie met de buitenplaats is door de aanleg van de Amersfoortseweg verstoord. Het park is in zijn klassieke vorm met waterpartijen, grasvelden en monumentale bomen in belangrijke mate bewaard gebleven.

Het Blookerpark is aangewezen als rijksmonument. Rodichem is opgenomen op de monumentenlijst van de gemeente Zeist als monumentale structuur (attentiegebied). Onderstaand is de monumentenomschrijving van het rijksmonument Blookerpark van de RCE opgenomen (bron:www.kich.nl), evenals de omschrijving van de monumentale structuur Rodichem (bron: monumentenlijst Zeist, 2003).

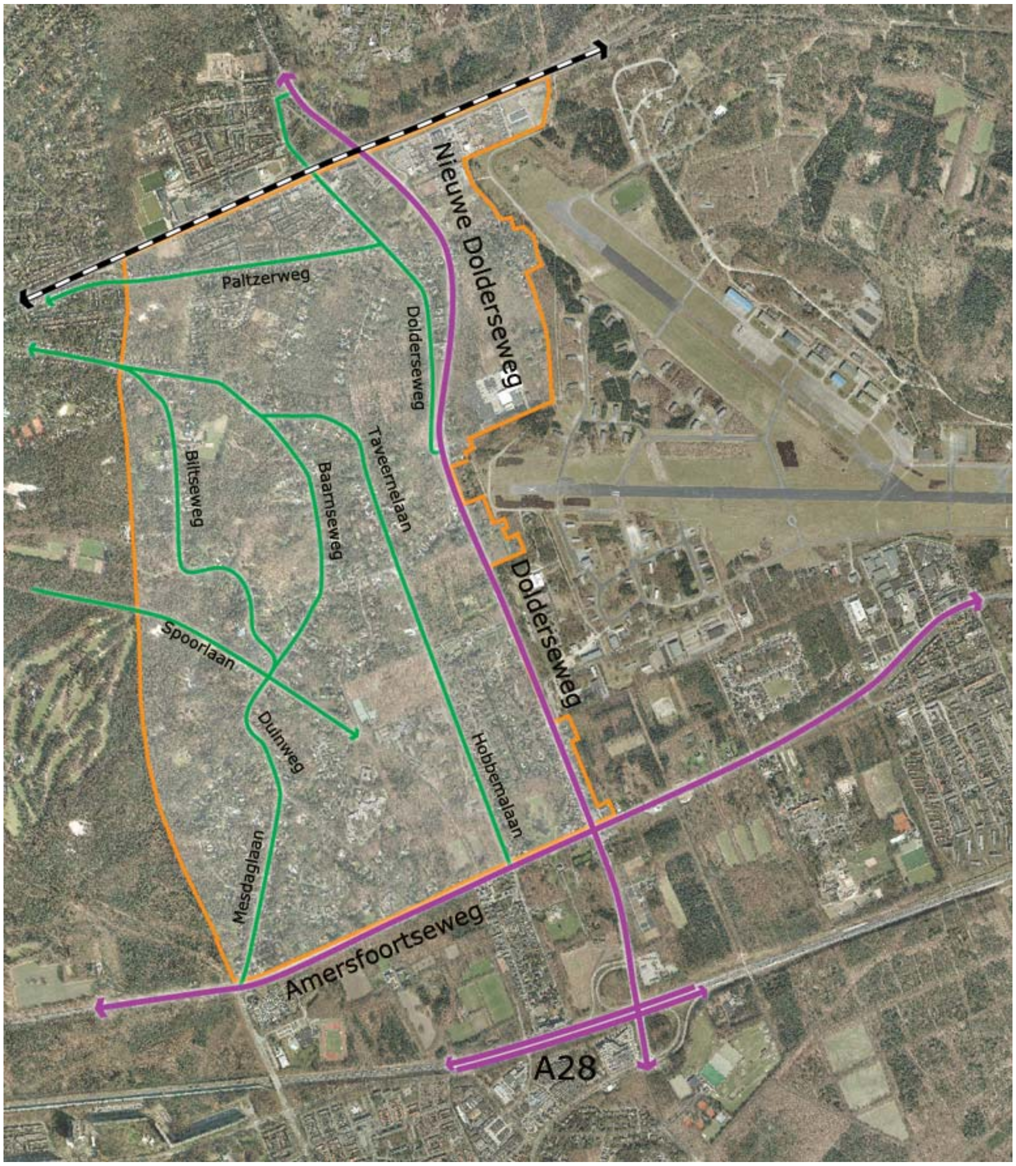
Blookerpark, vanaf de Rembrandtlaan

Object	Omschrijving
Blookerpark	Het landschappelijk aangelegde park met zichtlaan is gelegen aan de noordzijde van de Amersfoortseweg en wordt in het westen begrensd door de Ruysdaellaan, de Potterlaan in het noorden en de Rembrandtlaan in het oosten. Het perceel heeft een asymmetrische U-vorm en vertoont alle eigenschappen van een landschappelijke aanleg: een licht glooiend terrein, een onregelmatig gevormde vijver met eilandje, slingerpaden en diverse soorten begroeiing bestaande uit ondermeer kastanjebomen, beuken, lindebomen, coniferen en rododendronstruiken, zowel solitair als in groepen geplaatst. De vijver ligt even ten westen van de zichtas Zandbergen-Rodichem. Deze zichtas, de Gezichtslaan, is de oorspronkelijke zichtas van de buitenplaats Zandbergen en verbindt deze buitenplaats visueel met Rodichem in het Noorden, thans Overplaats Zandbergen geheten. De zichtas is 500 meter lang en heeft een breedte van 22 meter. De laan is beplant met douglassparren, evenals een strook aan de noordzijde aan de Potterlaan. De beplanting van de zichtas versterkt de dieptewerking. Het park is verder verfraaid met een theekoepel en een tuinbeeld van de godin Ceres langs de linker vijveroever. Belangrijke hoofdstructuren in het park zijn de weide in het noordelijk deel en het grasveld dat zich in het zuidelijk deel langs de Amersfoortseweg bevindt. Het park heeft daardoor een tamelijk open karakter gekregen, waardoor men zicht heeft op een aantal villa's die aan het begin van deze eeuw langs het park zijn gebouwd. *Waardering* Het Blookerpark is van cultuurhistorisch belang als goed voorbeeld van een landschappelijk aangelegd park naar ontwerp van H. Copijn uit 1860 alsmede als voorbeeld van een ontwikkeling van een 17de eeuwse overplaats tot een begin 20ste eeuw openbaar wandelpark als attractie van een villapark.
Park Rodichem	Het complex bejaardenwoningen (1952-1953) bestaat uit blokken van een, twee en acht woningen verspreid over het terrein. De blokken staan zowel apart als groepsgewijs, waarbij de plaatsing van de blokken doorgaans haaks op elkaar is. De panden hebben een tot twee bouwlagen afgesloten door een zadeldak met op de hoeken karakteristieke schoorstenen. De architectuur laat een uitgesproken Delftse School-invloed zien met de eenvoudige hoofdvormen, de schoorsteen, de kleine vensters met luiken en de schikking der blokken met hun individuele en geborgen open ruimtes.

2.3 Verkeersstructuur

Door plangebied loopt één belangrijke bovenregionale weg voor autoverkeer. Het betreft de Nieuwe Dolderseweg die in noord-zuid richting loopt. Daarnaast is net buiten het plangebied, aan de zuidzijde, de Amersfoortseweg gelegen. In het noorden ligt net buiten het plangebied de bovenregionale spoorlijn Utrecht-Amersfoort met het station Den Dolder. Hierdoor is het plangebied in feite ingeklemd tussen twee belangrijke infrastructurele assen: de Amersfoortseweg en de genoemde spoorlijn.

Het plangebied wordt in de zuidzijde direct ontsloten op de Amersfoortseweg via de Duinweg, Mesdaglaan, Hobbemalaan en Nieuwe Dolderseweg. Van



Verkeerstructuur in het plangebied
(paars = 'doorstroom wegen', groen = (wijk)ontsluitingsweg)

deze wegen heeft de Mesdaglaan niet alleen een ontsluitingsfunctie voor het plangebied maar deels ook voor Bilthoven.

De belangrijkste interne verkeerswegen door het plangebied zijn de Mesdaglaan/Duinweg, de Dolderseweg, de Biltseweg, de Baarnseweg en de Paltzerweg. De Paltzerweg en de Dolderseweg zijn met name van belang voor het verkeer naar Bilthoven en Den Dolder. De Baarnseweg en de Biltseweg verzorgen met de Mesdaglaan en de Duinweg de noord-zuid ontsluiting van het gebied. Kenmerkend aan deze wegen is het laankarakter.
Een belangrijke beeldkwaliteit van het plangebied betreft de karakteristieke profielen. In enkele gevallen staat de verkeersfunctie van de wegen op gespannen voet met profiel. Met name geldt dit voor de wegen met een meer doorgaand karakter (Biltseweg, Baarnseweg en Mesdaglaan).

De toegestane rijsnelheden variëren in het plangebied. Het grootste deel van Den Dolder-Zuid kent een 30 km/uur regime, vanwege de hier aanwezige dorpskern. Bosch en Duin kenmerkt zich met name door 60 km/uur wegen. In Huis ter Heide-Noord bedraagt de maximum snelheid overwegend 50 km/uur. De doorgaande Nieuwe Dolderseweg heeft een maximum snelheid van 80 km/uur.

Het gebied ten oosten van de Nieuwe Dolderseweg wordt ontsloten via de Hertenlaan. De ontsluiting van bedrijventerrein de Eland vindt eveneens plaats via de Hertenlaan. Bedrijventerrein Fornhese kan worden bereikt via de Fornheselaan die rechtstreeks aansluit op de Nieuwe Dolderseweg. Hierdoor hoeft (verkeer) van en naar dit bedrijventerrein niet door het centrum van Den Dolder te rijden (hetgeen in het verleden het geval was).

Voor het langzame verkeer zijn in het plangebied diverse voorzieningen gerealiseerd. Langs de Nieuwe Dolderseweg en de Amersfoortseweg zijn vrijliggende fietspaden gesitueerd. Langs de gehele Baarnseweg en de Biltseweg en in het verlengde daarvan de Mesdaglaan zijn eveneens vrijliggende fietspaden aanwezig. Tenslotte is op het voormalige spoorwegtracé Bilthoven-Zeist een recreatief fietspad aangelegd. Dit tracé loopt dwars door het plangebied en vormt functioneel en ruimtelijk gezien een bijzonderheid. Ruimtelijk omdat door het gebied een strook onbebouwd terrein loopt die qua opbouw en verschijning (profielopbouw) een hoge kwaliteit waarborgt en daarmee ook een hoge belevingswaarde heeft. Functioneel omdat dit tracé een attractieve langzaam verkeersroute is en het tracé een belangrijke schakel in de ecologische infrastructuur vormt.

De langzaam verkeersroutes door het plangebied hebben niet alleen een verbindende functie, maar ook een recreatieve functie. De groene kwaliteiten van het gebied zorgen er namelijk voor dat het een aantrekkelijk en geschikt gebied is om te wandelen en fietsen.

2.4 Landschappelijke structuur en ecologie

Het plangebied is gelegen op de westelijke uitloper van de Utrechtse Heuvelrug en wordt gekenmerkt door een herkenbare relatie met een aantal landschapsvormende elementen. Hiertoe behoren de bodem, het reliëf, de grondwaterstand en afgeleid daarvan het occupatiepatroon en de beplanting.

De samenhang van het plangebied met de overige gebieden van de Utrechtse Heuvelrug is geleidelijk aan afgenomen. Zo is de bebouwing van Den Dolder en Bilthoven min of meer aan elkaar gegroeid, waardoor in noordelijke richting geen sprake is van een intensieve relatie tussen de bosgebieden. De ligging van de voormalige vliegbasis en de bebouwing van Soesterberg heeft de belangrijkste noord-zuid relatie van de Heuvelrug tot het gebied tussen Amersfoort en Soesterberg beperkt. De bosgebieden van het plangebied en de westelijk ervan gelegen bossen van de Pan vormen daardoor als het ware een enclave naar de Heuvelrug, maar met een belangrijke relatie met de relatief open agrarische gronden tussen De Bilt en Zeist.

De landschappelijke structuur van het plangebied wordt bepaald door de herkenbare ligging op de Utrechtse Heuvelrug en het in het gebied aanwezige bos. De ligging op de Heuvelrug heeft geleid tot een gebied met een boskarakter met incidenteel reliëf en voor grote delen van het plangebied een sterke verweving tussen bebouwing en bos. In het plangebied komt een aantal bosgebieden voor, dat qua beeld, soort en samenstelling onderling van elkaar verschilt.

De bosgebieden zijn voor de waarnemer in het gebied niet altijd goed zichtbaar. Er bestaan grote verschillen tussen de beelden die ontstaan langs de verschillende wegen die in het gebied voorkomen. Zo is in Den Dolder-Zuid alleen incidenteel of op een enkele plaats sprake van de waarneembare aanwezigheid van bos of bosrestanten. Gezien het feit, dat in het grootste deel van het plangebied de bebouwing vrijwel altijd gekoppeld is aan de belangrijkste interne ontsluitingsstructuur, is er sprake van binnengebieden met bos van vaak een aanzienlijke omvang. Deze gebieden worden als het ware ‘doorgezet’ door de in de tuinen doorlopende bosbeplanting. Het bos in het plangebied kent een wisselende samenstelling. Het westelijke gedeelte bestaat voornamelijk uit naaldbos, het oostelijk gedeelte uit loofbos.

Het plangebied is voor een groot deel bewoond en ontsloten, waardoor er slechts kleine 'ongestoorde' boskernen resteren. Deze bevinden zich met name in het deelgebied Bosch en Duin. Het bosgebied van de Pan en Houdringe is voor uitwisseling van fauna met overige bossen op de Heuvelrug voor een groot deel afhankelijk van de kwaliteit van Bosch en Duin.

De grootte van de boskernen in het plangebied is zodanig dat vooral van kleine diersoorten deelpopulaties in stand kunnen blijven. De onderlinge afstand tussen de boskernen is relatief beperkt, waardoor zelfs voor kleine

weinig mobiele dieren uitwisseling mogelijk is, temeer daar het tussenliggende terrein vaak bosachtig is. Voor grotere zoogdieren en bosvogels met een grotere mobiliteit zijn de aanwezige boskernen vaak te klein. Vooral de schuwere soorten zullen Bosch en Duin daarom niet als leefgebied gebruiken. Waarschijnlijk dient Bosch en Duin voor deze soorten met name als migratiegebied met mogelijkheden voor een kort verblijf. Daardoor fungeert het gebied als een verzameling 'stepping stones' (leefgebieden) voor kleinere bosdieren en als doorgangsgebied voor de grotere bosdieren uit de Pan, Pijnenburg, Soest en Kozakkenput.

Groenstructuur in het plangebied

De wegen in het plangebied zijn ook bepalend voor de landschapsstructuur vanwege hun profielopbouw. Langs de wegen komt namelijk laanbeplanting voor. In de profielopbouw van wegen kan een onderscheid gemaakt worden tussen straten met een laanprofiel, een bosprofiel, een parkachtig profiel en een stedelijk profiel.

Het laanprofiel overheerst in het plangebied. Met name het gedeelte van Bosch en Duin wordt hierdoor bepaald. De lanen hebben een wisselende opbouw. Er zijn wegen met een enkele laanbeplanting aan één zijde en wegen met meerdere rijen laanbomen aan weerszijden. Het sortiment bestaat voornamelijk uit eik, enkele lindebomen en beuk.

Het bosprofiel komt op enkele plaatsen in Bosch en Duin voor. Het betreft wegvakken, waar de grasbermen vrijwel zonder barrière overgaan in de aangrenzende bosgebieden.

Het parkprofiel wordt bepaald door relatief brede bermen met daarin verspreide boomgroepen en heesters. De beplanting vormt vrijwel overal een eenheid met de aangrenzende tuinbeplanting. Dit profiel komt vooral voor in enkele dicht bebouwde delen van Bosch en Duin en langs de overgang naar Den Dolder-Zuid.

Het stedelijk profiel wordt gedomineerd door de aangrenzende woonbebouwing. Incidenteel komt (oudere) boombeplanting voor, die vaak daardoor zeer beeldbepalend is.

3. BELEIDSKADER

Op rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling”. De Nota Ruimte is een Planologische Kernbeslissing (PKB). Sinds 1 juli 2008, vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, wordt de Nota Ruimte aangemerkt als een structuurvisie.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. In deze nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt besteed aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek richt het rijk zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven van het rijk voor de kortere en langere termijn.

In de Nota Ruimte wordt een sturingsfilosofie onder het motto ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’, gehanteerd. Dit betekent dat het rijk zich intensief zal bemoeien met de uitwerking van het beleid en de uitvoering die betrekking heeft op de selectie van gebieden en netwerken die onderdeel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). De gebieden en netwerken die het rijk van nationaal belang acht zijn opgenomen in de RHS. Buiten de RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Wel is in de nota een beperkt aantal regels opgenomen die moeten zorgen voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland. Deze basiskwaliteit geldt als een soort spelregel, een ondergrens, die van toepassing is bij alle ruimtelijke

afwegingen die decentrale overheden, al dan niet in samenspel met maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers, maken. Alle partijen die bij planontwikkeling betrokken zijn, zijn gebonden aan deze basiskwaliteit. Deze basiskwaliteit bestaat uit wettelijke, inhoudelijke en procesmatige eisen, welke gerelateerd kunnen worden aan de drie lagen uit de lagenbenadering of aan de waarden van ruimtelijke kwaliteit.

Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het voor wat betreft de basiskwaliteit bijvoorbeeld om het bundelingbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten, het bundelingsbeleid en ruimtelijke inpassing van (hoofd)infrastructuur, het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap gaat het om punten als de watertoets, functiecombinaties met water en bescherming van natuurgebieden en soorten. Daarnaast behoort ook het besteden van aandacht aan de landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijk ontwerp tot de basiskwaliteit.

Tot de RHS behoren op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking onder meer de hoofdverbindingsassen voor spoor, weg en water, de belangrijkste economische kerngebieden van Nederland (met de mainports en greenports) en een aantal stedelijke netwerken van nationaal belang, waaronder Randstad Holland. Op het gebied van water, natuur en landschap behoren onder meer de grote rivieren en wateren, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, Natuurbeschermingswetgebieden de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Nationale landschappen tot de RHS.

De deelgebieden Den Dolder-Zuid en Huis ter Heide-Noord kunnen gerekend worden tot bestaand stedelijk gebied. Het deelgebied Bosch en Duin kan gerekend worden tot het landelijk gebied. Uit de bovengenoemde vier hoofddoelstellingen van het nationaal ruimtelijk beleid vloeit een aantal doelstellingen voort die van belang zijn voor het stedelijk gebied en het landelijk gebied.

De doelstellingen voor het stedelijk gebied zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van de steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en borging van milieukwaliteit en veiligheid. Ruimtelijke strategieën die hierbij horen zijn bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking.

De doelstellingen voor het landelijk gebied zijn: het behoud en ontwikkeling van natuur-, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit. De vitaliteit en kwaliteit van het

platteland wil het rijk versterken door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied (ruimte voor ruimte, rood voor groen, etc.), vergroting en aanpassing van de toeristisch recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap. Ruimtelijke strategieën die hierbij horen zijn 'investeren in de kwaliteit van natuur' en 'landschap ontwikkelen met kwaliteit'.

De gemeente Zeist, maakt deel uit van het nationaal stedelijk netwerk 'Randstad Holland' met het economische kerngebied regio Utrecht. Dit betekent dat in deze regio binnen de bundelingsgebieden met herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande (verouderde) stedelijke gebieden een deel van de ruimtevraag naar wonen en werken in de periode 2010-2030 moet worden opgelost.

Waterbeleid

In hoofdstuk 3 van de Nota Ruimte wordt onder "Water en Groene Ruimte' uitgebreid aandacht geschonken aan het waterbeleid.

Ter voorkoming van (grond)wateroverlast en ter vermindering van de verdroging moet ernaar gestreefd worden dat de ruimte zodanig bestemd, ingericht en gebruikt kan worden dat water beter wordt vastgehouden in het betreffende gebied. Als dat niet voldoende is, kunnen maatregelen worden genomen om water te bergen. Hiervoor wordt het areaal oppervlaktewater al of niet tijdelijk, vergroot en zo nodig het peilbeheer aangepast. Pas in laatste instantie wordt zo nodig water af- of aangevoerd. Deze prioriteitenvolgorde (vasthouden – bergen – afvoeren) wordt aangeduid als de 'drietrapsstrategie waterkwantiteit'.
Ook is het belangrijk dat er naar gestreefd wordt dat de ruimte zodanig wordt bestemd, ingericht en gebruikt dat geen vervuiling optreedt naar het grond- en oppervlaktewater. Als dat niet voldoende is, kunnen zo mogelijk (aanvullend) maatregelen worden getroffen om schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Wanneer ook dat onvoldoende soelaas biedt, is zuiveren van de vuile waterstromen aan de orde. Deze prioriteitenvolgorde (voorkomen – scheiden – zuiveren) wordt aangeduid als de 'drietrapsstrategie waterkwaliteit'.

Verder is het van belang dat een eventuele nadelige invloed op het watersysteem, als gevolg van bijvoorbeeld een ruimtelijke ingreep, waterneutraal of waterpositief wordt gecompenseerd. Dit betekent dat bij herstructurering van bestaand stedelijk gebied een zodanige inrichting wordt gekozen dat afwenteling van eventuele problemen met (grond)waterkwaliteit of –kwantiteit op de omgeving wordt verminderd.

Om het waterbeleid goed in de ruimtelijke plannen te kunnen inbrengen is voor alle plannen een zogenaamde watertoets ingevoerd. In hoofdstuk 5 is de watertoets voor dit bestemmingsplan opgenomen.

Ontwerp AMvB Ruimte (2009)
Op 29 mei 2009 heeft de Ministerraad op voorstel van de Minister van Ruimte en Milieu ingestemd met het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna te noemen: AMvB Ruimte). Deze AMvB Ruimte heeft van 17 juni tot en met 30 augustus 3009 ter visie gelegen. In deze periode heeft een ieder schriftelijk en langs elektronische weg opmerkingen naar voren kunnen brengen. De AMvB zal gefaseerd worden opgesteld en in werking treden doordat een deel van de beleidskaders nog in ontwikkeling is en nieuw rijksbeleid in voorbereiding is. De eerste tranche van de AMvB Ruimte ligt nu bij de Raad van State. Naar verwachting zal de eerste tranche begin 2011 in werking treden; de tweede tranche een jaar daarna. De eerste tranche bevat uitsluitend een vertaling van kaderstellende uitspraken. Vooralsnog is geen sprake van nieuw of aanvullend beleid of regelgeving.

Er is vooralsnog geen uitgebreide inhoudelijke samenvatting opgenomen van de AMvB Ruimte. Gelet op het feit dat de eerste tranche van de AMvB geen nieuw of aanvullend beleid bevat gecombineerd met het conserverende karakter van het voorliggende bestemmingsplan wordt er van uitgegaan dat deze niet strijdig zal zijn met het provinciaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in de AMvB.

Overige wettelijke kaders
Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

Beleidslijn nieuwe Wro
Op 23 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro, inclusief de Nota van Beantwoording (onderdeel van de Ontwerp-Beleidslijn nieuwe Wro) vastgesteld. Doel van de Beleidslijn is om, ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005-2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen. Vervolgens heeft de provincie deze beleidslijn verder uitgewerkt in de Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro (vastgesteld op 11 november 2008).

In de Beleidslijn is sprake van een indeling in drie categorieën; daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het Streekplan wordt beleidsneutraal omgezet (beleidsdoelen worden niet gewijzigd);
- wettelijke eisen zijn geen 'provinciaal belang' (geen herhaling van wet- en regelgeving);
- eisen van goede ruimtelijke ordening zijn geen 'provinciaal belang' (verantwoordelijkheid van gemeenten).

Daarnaast is er een overgangsregeling om de invoering van de Wro soepel te laten verlopen. Daar waar het Streekplan onder de oude WRO het instrument is om het provinciale ruimtelijke beleid in vast te leggen, wordt deze rol onder de nieuwe Wro overgenomen door de structuurvisie. Het Streekplan is derhalve vanaf 1 juli 2008 (datum van inwerkingtreding van de Wro) van rechtswege aangemerkt als structuurvisie.

Het Streekplan is opgesteld voor de taken en bevoegdheden die het provinciaal bestuur onder de oude WRO zijn toegekend. De provincie toetste voorheen onder de oude WRO of wetgeving en beleid van hogere overheden op de juiste wijze werden toegepast door de gemeenten. Deze rol is nu onder de Wro vervallen hetgeen betekent dat delen van het huidige Streekplan zijn komen te vervallen. Dit komt met name omdat een structuurvisie alleen zelfbindend is. Indien de provincie doorwerking van haar ruimtelijk beleid tot stand wil brengen, dan moet zij zaken verheffen tot provinciaal belang. Alleen ten aanzien van provinciale belangen kan zij namelijk haar sturingsinstrumenten inzetten.

In de Beleidslijn heeft de provincie daarom beleidsuitspraken uit het Streekplan benoemd tot provinciale belangen. Ten aanzien van het plangebied zijn onder meer de volgende provinciale belangen van belang:

- De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren;
- Bij nieuwbouw van woningen en bij bedrijventerreinen wordt prioriteit gegeven aan herstructurering en revitalisering. Vervolgens komen inbreiding en intensivering in beeld. Pas daarna kan worden gekozen voor uitbreiding.
- Voor kleine bebouwingsenclaves zonder contour geldt in beginsel het beleid voor het omringende landelijk gebied. Verdichting op zeer beperkte schaal kan evenwel ook hier worden toegestaan, als bestaande kwaliteiten zich daartegen niet verzetten en een goede ruimtelijke inpassing mogelijk is;
- De Ecologische Hoofdstructuur is begrensd met een zogenoemde groene contour. Binnen de groene contour geldt het "nee-tenzij"-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009

Op 24 december 2009 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009 (PRV) in werking getreden. Deze verordening is gebaseerd op

de bovengenoemde Beleidslijn nieuwe Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de verordening zijn daartoe bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen opgenomen. Voor de inhoud van de PRV wordt verwezen naar de verordening zelf.

Structuurvisie 2005 – 2015 (streekplan Utrecht 2005-2015)
Het provinciaal ruimtelijk beleid dat voor Zeist van toepassing is, is verankerd in de Structuurvisie 2005-2015 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004). Deze structuurvisie betreft feitelijk het Streekplan Utrecht 2005-2015, maar ingevolge de Invoeringswet ruimtelijke ordening wordt het Streekplan nu aangemerkt als structuurvisie.

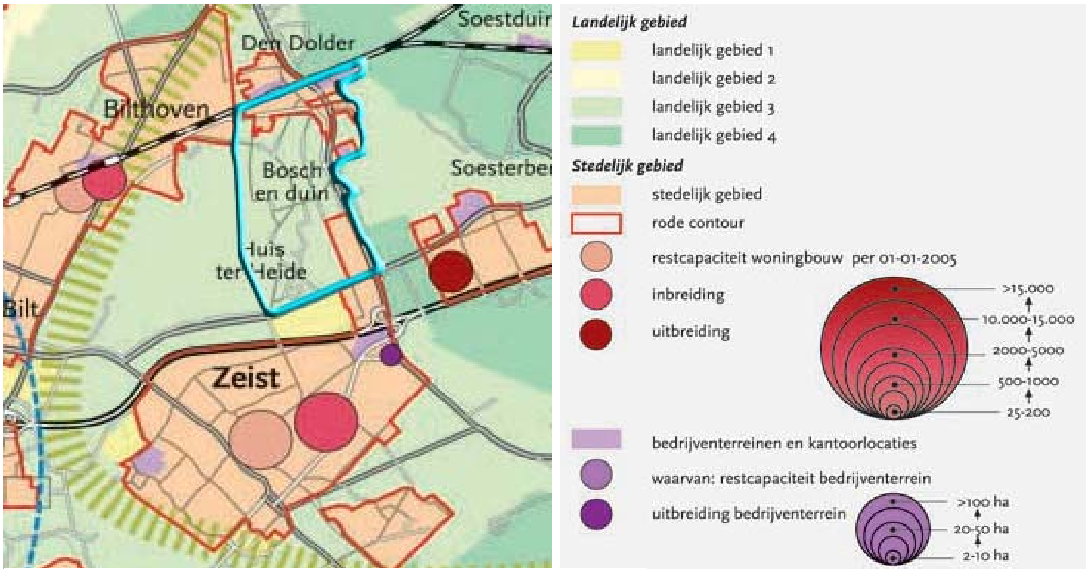
Belangrijke hoofdlijnen van het provinciale beleid zijn onder andere:

- Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in stedelijk als in landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water vormt een ordenend principe. Bij ruimtelijke afwegingen vormt water het vertrekpunt (kwantitatief en kwalitatief);
- De beschikbaarheid van de bestaande infrastructuur en (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij de keuzes van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen;
- Het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

De deelgebieden Den Dolder-Zuid en Huis ter Heide-Noord behoren tot het bestaand stedelijk gebied. Om de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk te versterken wordt in het streekplan aangegeven dat nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed benut moeten worden. Daarnaast is de provinciale ambitie nadrukkelijk gericht op stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting in het bestaand stedelijk gebied. Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft. "*Om het landelijk gebied zo veel mogelijk open te houden, vinden wij woningbouw op inbreidingslocaties van groot belang. Hierbij gaat het om woningbouw op locaties in bestaand stedelijk gebied, met name door intensivering of functieverandering en/of stedelijke vernieuwing".*

Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van bebouwingskernen door zogeheten rode contouren. De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol. Hoewel er in voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het bovengenoemde uitgangspunt wel van toepassing op de deelgebieden Den Dolder-Zuid en Huis

ter Heide-Noord, omdat deze geheel binnen de rode bebouwingscontour liggen (zie bijgaande figuur).



Uitsnede streekplankaart met ligging plangebied

Het deelgebied Bosch en Duin behoort tot het landelijk gebied. De provincie wil in het landelijk gebied de landschappelijke kernkwaliteiten verder ontwikkelen en versterken en richtinggevend laten zijn bij de verdere ontwikkeling van de provincie. Verder moet de relatie tussen stad en land versterkt worden, meervoudig ruimtegebruik nagestreefd worden en is een integratie en afstemming tussen het water- en milieubeleid van belang. Door de ligging in het landelijk gebied, ligt het deelgebied Bosch en Duin buiten de rode contouren.
De provincie heeft in het streekplan het landelijk gebied gezoneerd. Het plangebied behoort tot de zone landelijk gebied 3: verweving van functies (zie bovenstaande figuur).

<u>Landelijk gebied 3</u>
De karakteristiek van dit gebied is volgens het Streekplan als volgt. Het is een afwisselend en landschappelijk waardevol gebied met verweving van landbouw, natuur, dag- en verblijfsrecreatie, intensiever gebruikte militaire terreinen en (in enkele gevallen) bestaande zeer extensieve woonmilieus; de verweving kan zowel betrekking hebben op perceelsniveau als op een mozaïek van gescheiden functies.

Binnen landelijk gebied 3 gelden volgens het Streekplan de volgende beleidsaccenten voor landbouw, natuur, recreatie, water en milieu.

Landbouw
Versterking van de rol van de agrarische sector in delen met een blijvend agrarisch gebruik; verdere ontwikkeling van de agrarische sector als drager

van belangrijke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden; ontwikkeling van intensieve veehouderij binnen milieukundige en ruimtelijke randvoorwaarden; geen nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven.

Natuur
Versterking van natuurwaarden door stimulering van agrarisch natuurbeheer en versterking van actuele en potentiële waarden; behoud van bestaande en ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden; aanleg van ecologische verbindingszones als onderdeel van de EHS; in gebieden buiten de EHS kan versterking van natuurwaarden onder voorwaarden ook plaatsvinden door middel van rood voor groen, zoals nieuwe landgoederen (zoekgebied); reguliere bosexploitatie is mogelijk.

Recreatie
Versterking van recreatief (mede)gebruik en routestructuren; nieuwvestiging en uitbreiding van recreatief-toeristische voorzieningen voor zowel dag- als verblijfsrecreatie is mogelijk als onderdeel van een integraal plan waaruit de ruimtelijke kwaliteitswinst (onder meer voor kernkwaliteiten landschap) blijkt.

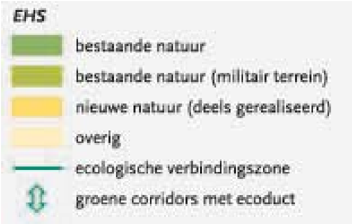
Water en milieu
Het beleid ten aanzien van waterhuishouding en milieukwaliteiten wordt afgestemd op de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met aanwezige waarden; waterknelpunten worden opgelost zonder deze af te wentelen op andere gebieden.

<u>Landschap</u>
Algemene doelen van de provincie voor het landschap zijn het behouden en versterken van de identiteit van de verschillende landschapstypen in de provincie en het vernieuwen van het landschap, met herkenning van het verleden. Hierbij gaat het erom om nieuwe ontwikkelingen zo te sturen en te begeleiden dat ze de identiteit en belevingswaarde van het landschap versterken. Tevens is het van belang om bij nieuwe ontwikkelingen kwaliteit aan het landschap toe te voegen. De kernkwaliteit van het landschap waarin het deelgebied Bosch en Duin is gelegen is volgens de provincie bos en heidelandschap.

Het op ontwikkeling gerichte beleid voor het landschap heeft de provincie vertaald in vier beleidskoersen. Het plangebied valt binnen de koers voortbouwen op kwaliteit. Ontwikkelingen zijn in deze gebieden mogelijk, maar ze moeten zich wel goed voegen naar de maat, schaal en functies van het huidige landschap.

<u>Natuur</u>
In het streekplan is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) planologisch verankerd. De EHS bestaat uit een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden, tussenliggende agrarische gebieden met natuurwaarden en verbindingen daartussen. Een groot deel van het

deelgebied Bosch en Duin behoort tot de EHS. Het gebied is aangeduid als bestaande natuur. Bestaande natuur verwijst naar gebieden die deel uitmaken van een samenhangend netwerk.



EHS met ligging plangebied (bron: Streekplan)

De EHS is begrensd met een zogenoemde groene contour. Binnen de groene contour geldt het 'nee, tenzij'-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast. Nieuwe plannen, projecten of handelingen die in of in de nabijheid van de EHS plaatsvinden, zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang (het 'nee, tenzij'-regime). Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen in Bosch en Duin of de omliggende gebieden.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht voor de periode 2010-2015. Met dit plan, door Provinciale Staten op 23 november 2009 vastgesteld, voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Het vervangt het Waterhuishoudingsplan 2005-2010, dat hiermee vervalt.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 bevat geen specifieke informatie over de gemeente Zeist. Van de verschillende kaarten die zijn opgenomen in het Waterplan is wel informatie af te leiden. Hieruit blijkt onder meer dat het plangebied deels binnen een grondwaterbeschermingsgebied ligt. Dit betekent onder meer dat bij functiewijzigingen rekening gehouden moet worden met het waterwinbelang.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

Het Provinciaal Milieubeleidsplan, kortweg PMP, beschrijft het provinciale milieubeleid tot en met 2011 en biedt een doorkijk voor de middellange termijn.
Onderwerpen die in het PMP centraal staan zijn luchtkwaliteit, hinder (geur, geluid en licht), externe veiligheid, bodem en grondwater.

In het plan wordt meer dan voorheen aandacht besteed aan de toekomstbestendigheid; duurzame ontwikkeling, energie, klimaat en nuttige toepassing van afval. De provincie geeft daarbij aan dat de afgelopen jaren, en naar verwachting ook de komende jaren, het brede milieubeleid een snelle groei zal doormaken in zowel de uitvoering als de ontwikkeling en innovatie.

De gemeente Zeist heeft het hiervoor genoemde beleidskader naar gemeentelijk niveau vertaald in haar eigen Milieubeleidsplan 2008-2011. In paragraaf 3.3 zal hier nader op in worden gegaan.

3.3 Regionaal beleid

Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' (2009)

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft op 28 oktober 2009 het Waterbeheerplan 'Water Voorop!' voor de periode 2010-2015 vastgesteld.

In het Waterbeheerplan staat in grote lijnen het waterbeheer voor de planperiode beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving kan worden uitgevoerd. Daarnaast wordt er een overzicht gegeven van de ambities en doelen die het waterschap heeft voor deze periode.

De volgende thema's komen in het Waterbeheerplan aan bod:

- Veiligheid;
- Voldoende water;
- Schoon water;
- Recreatie, landschap en cultuurhistorie.

Voor de hogere zandgronden (waaronder grotendeels Zeist ligt) is de ambitie (op de lange termijn) om infiltratie te herstellen en kwel vanaf de Utrechtse Heuvelrug te benutten. De Utrechtse Heuvelrug, het Langbroekerweteringgebied en Groenraven-Oost vormen een hydrologisch samenhangend gebied van de hoger gelegen infiltratie- en laaggelegen kwelgebieden. Verdroogde natuur heeft baat bij een herstel van de infiltratie, waarbij zoveel mogelijk regenwater in het gebied wordt vastgehouden. Het benutten van de toegenomen kwel op de flanken van de Heuvelrug komt de kwaliteit van het water en de natuur hier ten goede. Inlaat van

gebiedsvreemd water wordt beperkt en bronnen van verontreiniging worden gesaneerd of sterk verminderd. Het watersysteem sluit aan bij de natuur- en landschapswaarden van het gebied.

Voor Zeist geldt dat met name de doelstelling „scheiden van schoon en vuil water” (afkoppelen) een belangrijk thema is voor zowel waterkwantiteit als waterkwaliteit. In het waterbeheerplan zijn ook de maatregelen voor de Kader Richtlijn Water (KRW) RW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Waterstructuurvisie
Vasthouden, bergen, afvoeren is ook het leidend principe in de Waterstructuurvisie, ofwel de toekomstvisie van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. De structuurvisie geeft het streefbeeld voor het waterbeheer op de lange termijn (2050).
Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Zeist. Voor dit gebied geldt "duurzaam stedelijk waterbeheer" als belangrijkste streefbeeld.

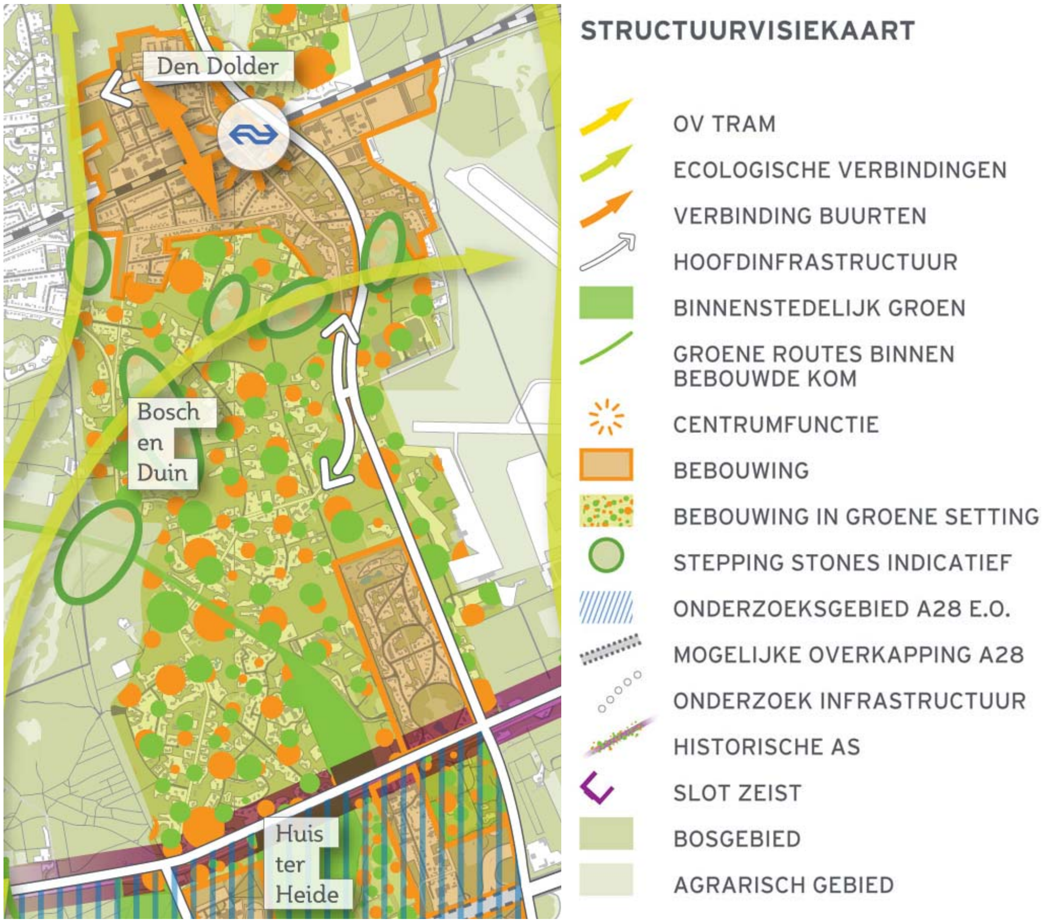
3.4 Gemeentelijk Beleid

Structuurplan Zeist
Op 1 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Zeist de 'Structuurvisie Zeist 2020' vastgesteld. Deze structuurvisie bouwt voort op het eerder ontwikkelde Ontwikkelingsperspectief 2030. In dit perspectief werden vier kernwaarden geformuleerd: natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en de kwaliteit van vijf kernen met een eigen identiteit. Deze kernwaarden zijn nu vertaald naar tien hoofdkeuzes. Deze keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat. Hieronder staan de tien belangrijkste keuzes.

1. Groen versterken
2. Verleden zichtbaar maken
3. Ervaren en gebruiken
4. Kracht van buurten, wijken en kernen
5. Leefomgeving en milieu: zone A28, onderzoek overkapping
6. Beter bereikbaar
7. Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop
8. Centrum aantrekkelijk
9. Economisch gezond en duurzaam
10. Van visie naar uitvoering

Voor Den Dolder heeft de gemeente als doel om de relatie tussen het noordelijk en zuidelijk deel van Den Dolder (noord-zuidverbinding) te versterken onder andere door middel van routes, bebouwing en groen. De ondertunneling van het spoor, hoewel lastig, blijft een punt op de agenda voor de lange termijn en wordt als er zich mogelijkheden voordoen opgepakt en onderzocht. Voorts wil de gemeente de relatie van Den Dolder met de groene omgeving versterken. De aanwezige cultuurhistorische elementen moeten zichtbaar worden gemaakt.

Ten aanzien van Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord wil de gemeente het karakter behouden en versterken. Daarbij staan de landschapskwaliteiten van het villapark centraal. De gemeente wenst de ecologische waarde te versterken en gaat negatieve ontwikkelingen van sluipverkeer tegen.



Uitsnede Structuurvisiekaart: Ruimtelijk overzicht van de hoofdkeuzes zoals in 2020 (gedeeltelijk nog in uitvoering) nagestreefd worden. Bron: (ontwerp) Structuurvisie Gemeente Zeist 2020 (oktober 2010)

Woonvisie 2006-2010

Op 24 april 2007 heeft de gemeenteraad van Zeist de Woonvisie 2006-2010 vastgesteld.

Doelstellingen Woonvisie

De doelstelling van de Woonvisie is: *'Het creëren van optimale woonmogelijkheden voor woningzoekenden en inwoners van Zeist'*. De gemeente streeft naar meer keuzevrijheid voor alle inwoners, ongeacht leeftijd en inkomen. Het gaat om de betaalbaarheid, bereikbaarheid en levensloopbestendigheid van de woningen. Het beleid zet in op het:

1) *oplossen van het kwantitatieve en kwalitatieve woningtekort.*
Het woningtekort is onwenselijk omdat het de keuzevrijheid en mobiliteit van huishoudens beperkt, vooral voor jonge huishoudens en ouderen. Er wordt meer prioriteit gegeven aan het opvoeren van de woningbouwproductie, met een gemiddelde van 200 woningen per jaar (zonder sloop/nieuwbouw).

2) *realiseren van meer keuzevrijheid*.
Iedereen die een woning zoekt, moet de kans hebben om uiteindelijk de woning te vinden die wat betreft de kwaliteit het dichtst bij de eigen wensen en financiële mogelijkheden komt. Prioriteit ligt bij goedkope koopwoningen voor starters en toereikende woningen voor ouderen. Door gerichte aandacht op de middencategorie kan de doorstroming van huur- naar koopwoningen op gang gebracht worden.

3) *ontwikkelen van een voor alle huishoudens betaalbare en bereikbare woningvoorraad.*
De voorraad sociale huurwoningen behoort toereikend te zijn voor de huisvesting van de BBSH-doelgroep, gehandicapten, statushouders, woonwagenbewoners en woongroepen.

4) *creëren van leefbare en toekomstbestendige buurten en wijken.*
In een aantal wijken en buurten in Zeist is de leefbaarheid van dien aard dat actief ingrijpen noodzakelijk is. Het gaat dan niet alleen om fysieke ingrepen, zoals een andere samenstelling van woningvoorraad door sloop/nieuwbouw of verbetering van de woningen, maar ook om de aanpak van leefbaarheids-problemen. Wijken en buurten worden daarmee toekomstbestendiger gemaakt.

Differentiatie

Voor de differentiatie van het nieuwbouwprogramma 2006-2010 leiden de geformuleerde uitgangspunten tot het volgende beleid: 30% van de woningen dient in het goedkope segment te worden gebouwd, 45% dient in het middeldure segment te worden gebouwd en de overige 20% mag in het dure segment worden gebouwd.

Andere belangrijke aandachtspunten

- *Gestapelde bouw/eengezinswoningen:* Op basis van de voorgestelde volkshuisvestelijke differentiatie en de keuze welke woonmilieus verder worden ontwikkeld, zal circa 60 procent van de toegevoegde nieuwbouw uit gestapelde bouw bestaan (intensivering).

- *Levensloopbestendige bouw:* Van belang is dat gestapelde bouw overwegend levensloopbestendig wordt gebouwd.
- *Duurzame woningen:* Het is van belang dat alle nieuwbouwwoningen duurzaam en toekomstgericht worden gebouwd.

Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP, maart 2001) is een strategisch beleidskader voor de komende 10 jaar op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. In het GVVP zijn doelstellingen en beleidskaders opgenomen voor het autoverkeer, de fiets, openbaar vervoer, verkeersveiligheid, flankerend beleid en milieu en is de toekomstige hoofdverkeersstructuur voor Zeist vastgelegd. Met het vaststellen van deze structuur is primair beoogd een oplossing te bieden voor verkeersproblemen. Hierbij zijn vier aandachtsgebieden centraal gesteld: leefbaarheid en veiligheid, bereikbaarheid, natuur en milieu, identiteit en cultuurhistorie. Bij de opzet van de hoofdverkeersstructuur is onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen van de 1^{e} orde (wegen die voornamelijk gericht zijn op de doorstroming van het gemotoriseerde verkeer), hoofdwegen van de 2^{e} orde (wegen die zijn bedoeld voor de bereikbaarheid van (centrale) voorzieningen en woonwijken) en verblijfsgebieden (wegen, lanen en straten waar het gemotoriseerde verkeer ondergeschikt wordt gemaakt aan het langzaam verkeer en waar de woonkwaliteit voorop staat).

Binnen het plangebied zijn is de Nieuwe Dolderseweg aangewezen als hoofdweg van de 1^{e} orde. De Amersfoortseweg die grenst aan het plangebied is eveneens aangewezen als hoofdweg van de 1^{e} orde. Op deze wegen gelden maatregelen zoals een snelheidsregime van 80 km/uur buiten de bebouwde kom, een afstelling van verkeersregelinstallaties waarbij prioriteit wordt gegeven aan het doorgaande gemotoriseerd verkeer en scheiding van gemotoriseerd en langzaam verkeer. Er is zijn geen wegen van de 2^{e} orde in het plangebied. Het gehele plangebied is verder aangewezen als verblijfsgebied. Hierin heeft het langzaam verkeer prioriteit boven het gemotoriseerde verkeer. In deze gebieden worden onder meer de volgende maatregelen (op termijn) nagestreefd:

- een snelheidsregime van maximaal 30 km/uur binnen de bebouwde 60 km/uur buiten de bebouwde kom;
- snelheidsremmende voorzieningen;
- zonodig instellen van verkeerscirculaties;
- in principe geldt op kruispunten: rechts heeft voorrang (in de toekomst ook fietsers);
- ten aanzien van profiel en inrichting herkenbaar (onder meer door snelheidsremmende maatregelen en het ontbreken van lengtemarkering);
- menging van gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- oversteekvoorzieningen voor het langzaam verkeer.

Voorts zijn in het plangebied de Nieuwe Dolderseweg en Mesdaglaan aangewezen als hoofdfietsroutes en bevinden zich in het plangebied een aantal aanvullende fietsroutes, onder meer het tracé over de voormalige spoorweg Bilthoven-Zeist. Het beleid uit het GVVP is erop gericht om het fietsgebruik te bevorderen.

Groenstructuurplan

De gemeente Zeist in bezig met de voorbereidingen om te komen tot een nieuw groenstructuurplan voor het bebouwde gebied van de gemeente. Duidelijk is dat het groen in Zeist een bijdrage levert aan cultuurhistorische waarden, natuur- en landschappelijke waarden, gebruiksmogelijkheden, beeldkwaliteit, de gezondheid van de inwoners van Zeist en de fysische kwaliteit van de leefomgeving, de leefbaarheid van buurten en de economische ontwikkeling van de gemeente. De beleidsvisie voor het groen in Zeist gaat uit van onder meer de volgende inhoudelijke beleidslijnen, welke ook van belang zijn voor het plangebied:

- Het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist;
- De verschillen per landschapstype koesteren, zichtbaar houden en versterken in beeldopbouw, soorttoepassing en in beheer;
- Het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude wegen;
- Inzetten op bomen en lanen als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist;
- Het bevorderen van het doorlopen van landschappelijke structuren in de directe woonomgeving van mensen;
- Het koesteren, behouden en versterken van het Zeister profiel van bomen in gras als typisch Zeister kenmerk;
- Maximaal ruimte bieden voor gebruik van het groen in de woonomgeving, in een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden, en bij voldoende ruimte verschillende groenfuncties combineren middels zonering;
- De collage van kenmerkende groene karakters van de buurten van Zeist moet worden gekoesterd, zichtbaar worden gehouden en versterkt;
- Bij voldoende ruimte natuurontwikkeling en –beleving in de woonomgeving bevorderen;
- Het belang van de privé tuinen voor de groenstructuur benadrukken.

Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011

Dit milieubeleidsplan heeft tot doel de prettige, gezonde en duurzame leefomgeving van Zeist te behouden en te verbeteren. Het plan 'steunt' op drie pijlers: wonen, leven en werken. De uitdaging en de kansen voor het milieubeleid 2008 – 2011 komen hoofdzakelijk voort uit de volgende vier ontwikkelingen. Ten eerste staat Zeist voor een netto woningbouwopgave van 3000 woningen tot 2020 die gerealiseerd moet worden. Dit legt een druk op de milieukwaliteiten, maar biedt ook kansen voor verbeteringen. De tweede uitdaging ligt bij duurzaam bouwen en energie/klimaat. Door de relatief grote

woningbouwopgave liggen er grote kansen voor gebruik van duurzame bouwmethoden, en energiezuinige of zelfs klimaatneutrale maatregelen. De derde uitdaging is gelegen in het groene karakter van de gemeente. Milieu en groen kunnen elkaar versterken. Een gezond milieu is een voorwaarde voor het behoud van de ecologische waarden, maar anderzijds kan de groenstructuur ook bijdragen aan milieukwaliteit. Ten slotte leidt de typische Zeister verkeerssituatie tot de vierde uitdaging voor het milieubeleid.

De Zeister milieuopgave maakt het noodzakelijk dat milieu beter integreert met het ruimtelijke beleid. Daarom is in het Milieubeleidsplan gebiedsgericht milieubeleid opgenomen. Dit houdt in dat er niet meer overal dezelfde milieunorm wordt nagestreefd, maar dat de milieukwaliteit wordt gekozen die past bij het karakter van een gebied. Voor Zeist zijn er acht gebiedstypen geformuleerd: centrum, subkernen, woonwijken, wonen en werken in het groen, kantoren en publieksintensieve voorzieningen, bedrijventerreinen, natuurlijke buitengebieden en verkeersassen. Uit bijgaande figuur blijkt dat in het plangebied in hoofdzaak de gebiedstypen woonwijken en wonen en werken in het groen voorkomen.
Voor elk soort gebied is een zogenaamd milieukwaliteitsprofiel ontwikkeld. In deze profielen zijn voor alle belangrijke milieuthema's een basis- en streefkwaliteit geformuleerd die past bij het karakter van het gebied. De bedoeling is om deze te gebruiken als referentiekaders bij het opstellen van bestemmingsplannen, grote ruimtelijke projecten, beleidsplannen of de structuurvisies. De wettelijke normen blijven gewoon bestaan. De gedachte achter gebiedsgericht milieubeleid is dat er in bepaalde gebieden naar gestreefd moet worden om een gebiedsspecifieke milieukwaliteit te behouden/bewerkstelligen.

Voor een nadere beschrijving van de gebiedstypen, alsmede de te hanteren ambitieniveaus, wordt verwezen naar het gemeentelijk milieubeleidsplan, te meer omdat in voorliggend bestemmingsplan de bestaande (planologische) situatie wordt vastgelegd en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Gebiedstypen voor het plangebied volgens het Milieubeleidsplan Zeist 2008-2011

Welstandsnota

Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Op 7 oktober 2008 heeft de gemeenteraad van Zeist de welstandsnota 2008 vastgesteld. Bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, worden beoordeeld aan de hand van deze welstandsnota. De nota bevat loketcriteria, objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria.

Loketcriteria zijn zo concreet dat een aspirant-bouwer als het ware aan het loket van de gemeente zelf al kan zien of zijn bouwplan daaraan voldoet. Loketcriteria mogen uitsluitend betrekking hebben op de plaatsing, de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk. De objectgerichte zijn ingedeeld in richtlijnen voor beoordeling van kleine bouwplannen zoals aan- en bijgebouwen, en van specifieke objecten, zoals instellingsterreinen of landgoederen. Ze hebben met elkaar gemeen dat het object, het bouwwerk zelf, bij de toetsing voorop staat. De gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen. Een (historisch) centrum vraagt immers om een andere benadering dan een bedrijventerrein.

Wat betreft de gebiedsgerichte criteria zijn de deelgebieden Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord in de welstandsnota ingedeeld bij het gebied 'Bosch en Duin'. Naast algemene criteria wordt er bij bouwwerken getoetst op criteria voor de ruimtelijke structuur, plaatsing, massa en vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik. Voor de Nieuwe Dolderseweg, Dolderseweg, Amersfoortseweg, Zandbergenlaan en Panweg gelden aanvullende criteria voor plaatsing, massa en vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

Het deelgebied Den Dolder-Zuid behoort qua gebiedgerichte criteria in de welstandsnota grotendeels tot het gebied 'Woonbebouwing Den Dolder'. Naast algemene criteria wordt er hier bij bouwwerken getoetst op plaatsing, massa en vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik. Voor de Dolderseweg en Nieuwe Dolderseweg gelden aanvullende criteria voor de ruimtelijke structuur, plaatsing, massa en vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

Gemeentelijk monumentenbeleid

Bij verbouw van gemeentelijke monumenten is een omgevingsvergunning voor een monument (de voormalige monumentenvergunning) noodzakelijk, waarbij een toets van de gemeentelijke monumentencommissie hoort. De erfgoedverordening is daarbij van toepassing. In het bestemmingsplan zijn daarom geen juridische toetsingscriteria verbonden aan de monumentenstatus. Het plangebied omvat een aantal gemeentelijke monumenten als object (gebouwen) en een cultuurhistorisch waardevolle structuur als attentiegebied (Park Rodichem, zie hoofdstuk 2). Deze structuren genoten in het recente verleden bescherming via de Monumentenverordening.

Door het gewijzigde monumentenbeleid worden dergelijke gemeentelijke monumentale structuren niet langer beschermd via een dergelijke verordening, maar via het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. Om behoud van het bodemarchief te realiseren wordt in het Verdrag aangegeven dat het archeologisch belang zo vroeg mogelijk tijdens, of zelfs voorafgaand aan processen van ruimtelijke plan- en besluitvorming dient te worden meegewogen. Hiertoe dient de Nederlandse overheid waarborgen te creëren voor stelselmatig overleg tussen archeologen, stedenbouwkundigen en planologen. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten en bij de aanwezigheid hiervan zouden meer beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Per 1 september 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Wamz, liggen vanaf die datum bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom heeft de Raad van de gemeente Zeist een beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze maakt onderdeel uit van de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' en de erfgoedverordening. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer. In hoofdstuk 5 komt de kaart in relatie tot het plangebied aan de orde.

Waterplan Zeist
In 2004 is een integraal waterplan voor de gemeente Zeist is vastgesteld. Dit plan is een samenwerking tussen gemeente, hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Hydron Midden Nederland en provincie Utrecht. Met dit plan wordt beoogd de effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)-beheer in Zeist te verhogen. Dit heeft betrekking op zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit.

Het water in Zeist vervult een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie, ecologie en aan- en afvoer van water. De ambitie van het waterplan is om zorgvuldig met water om te gaan. Daarom geldt voor heel Zeist, dat er zuinig moet worden omgegaan met grondwater en oppervlaktewater. De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van bronnen van verontreiniging. Door het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater en kwelwater kan de verdroging worden bestreden en kan de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden beperkt. Deze benadering past goed binnen de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Om het gebiedseigen water in Zeist vast te houden wordt waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd in de bodem; de Utrechtse Heuvelrug is een belangrijk inzijggebied. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een belangrijk doel. Er blijft water van buitenaf nodig voor aanvulling en verversing om waterkwaliteitsproblemen te voorkomen en de beleving te verbeteren. Dit gebiedsvreemde water wordt alleen gebruikt voor stedelijk en agrarisch gebied. Natuurgebieden worden zoveel mogelijk zelfvoorzienend door maximaal gebruik van de aanwezige kwel en het instellen van flexibel peilbeheer om water vast te houden. De schakels in de waterketen worden goed op elkaar afgestemd, waaronder het beheer en onderhoud.

Parkeerbeleidsnota
Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is verwoord in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004). In deze nota zijn verschillende (functionele) gebieden onderscheiden waarop verschillende parkeermodellen zijn toegepast. Voor het plangebied zijn de volgende functionele gebieden van belang: woonwijken/ buurten, wijkwinkelcentra, bedrijventerreinen en stationsgebieden.

Voor de woonwijken/buurten is het leefbaarheidsmodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten in dit model zijn:

- voorkomen en waar nodig verminderen van parkeeroverlast;
- verhoging van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
- vermindering van verkeershinder en verkeersonveiligheid;
- verbetering kwaliteit parkeervoorzieningen gebouwd en op straat;
- voorkomen 'overloop'-parkeren.

Het handhaven en creëren van een aantrekkelijk en verkeersveilig leef- en verblijfsklimaat staat in de woonwijken centraal. De bereikbaarheid voor bewoners en hun bezoekers heeft hierbij prioriteit. Daarbij wordt opgemerkt

dat ook in woongebieden direct rond kantoren/bedrijven, prioriteit wordt gegeven aan de bewoners. De richtlijn is een parkeerdruk (bezettingsgraad van het aantal beschikbare parkeerplaatsen) van maximaal 90%.

Voor de wijkwinkelcentra (centrum Den Dolder), bedrijventerreinen (Fornhese en de Eland) en stationsgebieden (station Den Dolder), is het bereikbaarheidsmodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten voor dit model zijn:

- verbetering van de bereikbaarheid van de economische, sociale en culturele functies;
- verbetering van de bereikbaarheid en kwaliteit van de gebouwde parkeervoorzieningen (P-verwijzing, doorstroming);
- verbetering van de aantrekkelijkheid en het imago van de gemeente als goed bereikbare gemeente.

Bij wijkwinkelcentra staat het economisch functioneren centraal. De bereikbaarheid voor winkelbezoekers en laad-/los verkeer heeft prioriteit, gevolgd door de werknemers en tenslotte de (omwonende) bewoners. Uitgangspunt is een parkeerdruk van maximaal 90%. Voor de bedrijventerreinen staat het economisch functioneren en de bereikbaarheid van bedrijven en instellingen centraal. Prioriteit ligt bij de bereikbaarheid voor zakelijke en recreatieve bezoekers, gevolgd door de werknemers. Algemeen uitgangspunt is dat parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. Voor de stationsgebieden ligt de nadruk op het optimaliseren van de P+R functie, met als doel het verbeteren van de bereikbaarheid van de economische functies in en buiten Zeist. Naast een uitbreiding van de parkeercapaciteit zijn hiervoor ook optimale voor- en natransport faciliteiten van belang.

Parkeernormen

In de parkeerbeleidsnota worden parkeernormen gehanteerd die gebaseerd zijn op nieuwe parkeerkencijfers van het CROW. De nieuwe parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande situaties.

Aangezien in voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt wordt voor de parkeernormering verwezen naar de parkeerbeleidsnota.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord' is in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. De bestaande (planologische) situatie staat centraal. Dit vanwege het feit dat actualisatie van de bestemmingsplannen hier het doel is. Nieuwe ontwikkelingen die zich in de toekomst hier voordoen zullen mogelijk gemaakt moeten worden middels een buitenplanse afwijking met een omgevingsvergunning (voorheen projectbesluit) of een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Bij het actualiseren van het geldende bestemmingsplan is het uitgangspunt dat het geldende bestemmingsplan 'koud wordt overgezet' naar de nieuwe landelijke en digitale standaard volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Naast het 'koud overzetten' van de oude bestemmingsregelingen worden ook de verleende vrijstellingen krachtens artikel 19 WRO, alsmede projectbesluiten en ontheffingen krachtens artikel 3.10 en 3.23 Wro in de herziening meegenomen.

Het 'koud overzetten' is niet altijd even eenvoudig uitvoerbaar. Niet alle oude regelingen zijn zomaar één op één over te zetten naar een nieuwe actuele regeling die voldoet aan de eisen van de Wabo en precies past in de landelijke standaard volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (SVBP2008). Dat is niet zo vreemd omdat het geldende bestemmingsplan op onderdelen een globaal bestemmingsplan is. De gebruikte bestemmingen zijn maatwerk geweest voor de specifieke situatie in het plangebied. Indertijd is een evenwicht gezocht in het bestemmen en vastleggen van de bestaande situatie en de toen nog nieuwe bouwmogelijkheden voor incidentele woningen en woningsplitsingen. Die mogelijkheden zijn inmiddels allemaal ingevuld, zodat het nieuwe bestemmingsplan volledig kan worden afgestemd op de bestaande situatie. In de 'Nota van Uitgangspunten' voor het bestemmingsplan is reeds aan de orde geweest hoe de vigerende regelingen worden vertaald in het nieuwe bestemmingsplan. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

In de volgende paragraaf komen per functie de uitgangspunten aan de orde voor het bestemmingsplan. Hierbij wordt het plangebied benaderd als één geheel en alleen waar nodig wordt er onderscheid gemaakt tussen de drie deelgebieden. In paragraaf 4.3 wordt ingegaan op enkele aandachtsgebieden voor het bestemmingsplan.

4.2 Functies en bestemmingen op hoofdlijnen

4.2.1 Wonen

De woonfunctie is één van de belangrijkste functies in het plangebied. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd. De huidige woningen in het plangebied worden daarom conform de bestaande situatie in het bestemmingsplan opgenomen, middels de bestemming 'Wonen'. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de deelgebieden Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord en het deelgebied Den Dolder-Zuid. Aan Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord is namelijk de bestemming 'Wonen-1' toegekend en aan Den Dolder-Zuid 'Wonen-2', uitgezonderd enkele grote kavels ten oosten van de Dolderseweg. Dit onderscheid is gemaakt vanwege een verschil in bebouwingsstructuur en karakteristiek. Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord bestaan namelijk overwegend uit vrijstaande woningen, dan wel twee-aaneen gebouwde woningen op grote kavels, terwijl Den Dolder-Zuid met name gekenmerkt wordt door meer aaneengebouwde woningen (rijtjeswoningen) op kleinere kavels.

<u>Deelgebieden Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord</u>

Woningen

Om de bestaande bebouwingsstructuur te behouden zijn in de deelgebieden Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord bouwvlakken aangewezen. Deze bouwvlakken zijn veelal langgerekt en hebben daardoor het karakter van een bouwstrook. Woningen (hoofdgebouwen) mogen uitsluitend binnen deze bouwvlakken worden gebouwd. De bouwvlakken zijn één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Deze hebben dus dezelfde situering en omvang als in het geldende bestemmingsplan. De omvang is zodanig dat het goed mogelijk is om in een bouwvlak een ruime en comfortabele woning te bouwen die voldoet aan de huidige eisen qua wooncomfort. Tegelijkertijd waarborgen de bouwvlakken dat de ruime en groene kavels niet kunnen dichtslibben met bebouwing, waardoor het groene karakter van de deelgebieden aangetast zou kunnen worden. Per bouwvlak is het maximum aantal wooneenheden aangeduid. Dit betreft het bestaande aantal woningen. Hierdoor kan het aantal woningen niet verder toenemen. Verdere verdichting met woonbebouwing is in deze deelgebieden vanuit ruimtelijk oogpunt namelijk niet gewenst.

Uitgangspunt is om de bestaande bouwwijze van de woningen - aaneengebouwd, gestapeld, twee-aaneen of vrijstaand – vast te houden. Hiermee wordt mede het behoud van het karakter van het gebied gewaarborgd. Daarom wordt de bouwwijze (vrijstaand *[vrij]*, twee-aaneen *[tae]* en gestapeld *[gs]*) op de verbeelding (plankaart) aangeduid. Indien geen bouwwijze op de verbeelding wordt aangeduid, dan mogen woningen vrijstaand of twee-aaneen worden gebouwd. Dit komt voor in het deelgebied Bosch en Duin. Een omzetting van twee vrijstaande woningen in een twee

halfvrijstaande woningen alsmede een omzetting van twee halfvrijstaande woningen in twee vrijstaande woningen is hier dus mogelijk. Gelet op de grote kavels in het gebied wordt dit ruimtelijk aanvaardbaar geacht en dit behoort ook al tot de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan.

Dat de woningen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd, betekent niet automatisch dat het bouwvlak geheel volgebouwd kan worden. Voor woningen met een bestaande bebouwde oppervlakte van 100 m² of minder, mag de bebouwde oppervlakte, inclusief bijgebouwen, met in totaal ten hoogste 50% van de bestaande bebouwde oppervlakte worden uitgebreid. Bij woningen met een bestaande bebouwde oppervlakte van meer dan 100 m², mag de bebouwde oppervlakte, inclusief bijgebouwen, met in totaal ten hoogste 30% van de bestaande bebouwde oppervlakte worden uitgebreid. Op deze wijze wordt voorzien in een gedifferentieerde uitbreidingsmogelijkheid voor alle woningen, waarbij recht wordt gedaan aan de bestaande karakteristiek: kleine woningen kunnen niet ineens worden omgezet in een enorme bouwmassa. Een uitzondering op de genoemde regeling vormen de gestapelde woningen. Bij deze woningen mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een andere maximale oppervlakte is bepaald.

Om er voor te zorgen dat er voldoende ruimte tussen de woningen aanwezig blijft is er in de planregels een nadere bouwregel opgenomen: "binnen een bouwvlak mag tussen twee niet aaneengebouwde woningen de afstand van elk van de woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m bedragen". Als deze afstand in de bestaande situatie al minder is dan 3 meter mag deze afstand niet verkleind worden.

De maximale goot- en bouwhoogtes (respectievelijk 6 en 9 meter) zijn veelal gebaseerd op de bestaande situatie en zijn vastgelegd in de planregels. Als er afwijkende hoogtes gelden zijn deze op de verbeelding aangeduid of in de regels opgenomen. Dit is voor gestapelde woningen het geval.

Erfbebouwing
In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het oprichten van erfbebouwing bij de woningen. Dit betreft regels voor de situering, oppervlakte, hoogte en bouwvorm van erfbebouwing, alsmede regels om een zekere verhouding bebouwd-onbebouwd zeker te stellen bij woonpercelen. Tot erfbebouwing worden aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gerekend. In de regels worden onder bijgebouwen tevens aan- of uitbouwen verstaan.

In de deelgebieden Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord wordt de volgende bijgebouwenregeling gehanteerd. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 40 m², plus 2% van het bouwperceel met een maximum van 100 m². Op grote kavels is dus meer mogelijk dan op kleinere kavels. Bij kleine kavels

ondervinden de buren namelijk doorgaans eerder hinder van de bebouwing op het naastgelegen erf dan bij grote kavels en voorkomen moet worden dat kleine achtererven helemaal dichtslibben met bebouwing.

De gezamenlijke oppervlakte van de woning en alle bijgebouwen en overkappingen mag bij elke woning niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel. Erfbebouwing mag uitsluitend opgericht worden binnen het bouwvlak en achter de achtergevel van het hoofdgebouw. Daarnaast moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan de niet geschakelde zijde(n) van de woning tenminste 3 meter bedragen. Verder zijn er voor bijgebouwen beperkingen ten aanzien van hoogte (goothoogte max. 3 m en bouwhoogte max. 4,5 m), de afstand tot de voorgevelrooilijn (minimaal 3 m) en de bouwvorm (dakhelling niet meer dan 60 graden).

Vermeldenswaardig is dat conform de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) diverse bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden opgericht. Echter, bij vergunningsvrij bouwen is de initiatiefnemer wel aan regels gebonden. Deze regels omvatten vooral maximale oppervlakten en maximale afmetingen. In ieder geval gelden altijd de regels uit het Bouwbesluit (onder meer voor veiligheid en gezondheid) en het burenrecht uit het Burgerlijk Wetboek.

<u>Deelgebied Den Dolder-Zuid</u>

Woningen
Evenals in de andere twee deelgebieden zijn in het deelgebied Den Dolder-Zuid ook bouwvlakken aangewezen, waarbinnen de woningen (hoofdgebouwen) moeten worden gebouwd. De bouwvlakken hebben ook hier het karakter van een bouwstrook, omdat deze langgerekt zijn en meerdere woningen omvatten. De bouwvlakken hebben dezelfde omvang en ligging als in het vigerende bestemmingsplan en bieden voldoende ruimte om een woning te realiseren die voldoet aan de huidige eisen op het gebied van wooncomfort. Binnen het bouwvlak zijn niet meer woningen toegestaan dan het bestaande aantal woningen. De bouw van extra nieuwe woningen is dus niet mogelijk. Dat is ook niet gewenst, omdat de stedenbouwkundig-ruimtelijke structuur in dit deelgebied in feite 'af' is. De sloop-nieuwbouw van bestaande woningen is uiteraard wel mogelijk.

Ook in het deelgebied Den Dolder-Zuid is het uitgangspunt om de bestaande bouwwijze van de woningen - aaneengebouwd, gestapeld, twee-aaneen of vrijstaand – vast te houden. Daarom is ook hier de bouwwijze (vrijstaand *[vrij]*, twee-aaneen *[tae]*, aaneengebouwd *[aeg]* en gestapeld *[gs]*) op de verbeelding aangeduid en mogen woningen uitsluitend op de aangeduide wijze worden gebouwd.

Bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen mag het bouwvlak tot maximaal 50% worden bebouwd. Indien sprake is van aaneen gebouwde

woningen bedraagt dit percentage 70%. Dit percentage is bij rijtjeswoningen hoger omdat deze over het algemeen gezien beschikken over een kleiner bouwvlak. Voor gestapelde woningen geldt dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd.

Om er voor te zorgen dat er voldoende ruimte tussen de woningen aanwezig blijft, is in het deelgebied Den Dolder-Zuid dezelfde regel opgenomen als in de andere twee deelgebieden, namelijk dat tussen twee niet aaneengebouwde woningen de afstand van elk van de woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 meter mag bedragen. Als deze afstand in de bestaande situatie al minder is dan 3 meter mag deze afstand niet verkleind worden.

Net als in de andere twee deelgebieden geldt in dit deelgebied dat de maximale goot- en bouwhoogtes (respectievelijk 6 en 9 meter) zijn gebaseerd op de bestaande situatie en zijn vastgelegd in de planregels. Voor gestapelde woningen geldt een afwijkende hoogte welke op de verbeelding is opgenomen.

Erfbebouwing
De regeling voor de realisatie van erfbebouwing (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) is in grote lijnen hetzelfde als in de andere twee deelgebieden. Er is echter wel sprake van een verschil in de toegestane oppervlakte en situering van de bebouwing.

De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per woning binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 25 m2. Middels een afwijking via omgevingsvergunning kan ook buiten het bouwvlak nog 12 m² aan bebouwing worden toegestaan. De situering van het grootste deel van de bebouwing binnen het bouwvlak waarborgt een zekere openheid van de percelen en voorkomt zo dichtslibbing. De erfbebouwing moet minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning worden opgericht. Daarnaast moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan de niet geschakelde zijde(n) van de woning tenminste 3 meter bedragen, of moet de bebouwing in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

Op twee plekken komen in Den Dolder-Zuid op binnenterreinen rijen garageboxen voor. Deze behoren niet tot de erfbebouwing van een woning, omdat deze niet op de woonpercelen zelf staan. Daarom hebben deze een aparte bestemming 'Wonen-Garageboxen' gekregen.

4.2.2 Tuinen

Den Dolder-Zuid en Huis ter Heide-Noord
Om te voorkomen dat de bestaande open ruimtes tussen de openbare weg en de woningen worden volgebouwd en waardevolle parkeerruimte en/of groene voortuinen verloren gaan, worden in deelgebieden de bij de woningen

behorende (voor)tuinen als 'Tuin' bestemd. Groene voortuinen zijn immers mede bepalend voor het behoud van het karakter van de gebieden. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair. In Huis ter Heide-Noord zijn tevens de gebieden achter de achtergevels van de woningen, die gelegen zijn buiten het bouwvlak voorzien van de bestemming 'Tuin'. Dit om het waardevolle groene karakter van deze gebieden en daarmee de ruimtelijke kwaliteit te behouden en omdat er in dit deelgebied veel achtertuinen zijn gelegen die grenzen aan openbaar gebied en zo tevens bepalend zijn voor de 'attractiviteit' van het openbaar gebied.

<u>Bosch en Duin</u>
In het deelgebied Bosch en Duin hebben de tuinen het karakter van een 'bostuin'. Daarmee zijn deze bostuinen in sterke mate bepalend voor het ruimtelijk beeld van Bosch en Duin. Dit beeld zorgt mede voor de karakteristiek van Bosch en Duin, die kan worden gekenschetst als 'wonen in het bos'. Aan de tuinen is de bestemming 'Bos-Tuin' gegeven. Deze bestemming biedt enerzijds bewoners de mogelijkheid om paden en andere tuinverhardingen te realiseren en biedt anderzijds bescherming aan het ruimtelijk beeld van 'de bostuin'. De ligging en situering van de bestemming 'Bos-Tuin' komt overeen met de bestemming 'Bostuin' uit het geldende bestemmingsplan. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht en geldt een omgevingsvergunningenstelsel voor diverse werken en werkzaamheden ter bescherming van het bostuinkarakter. Middels afwijkingen via omgevingsvergunning kunnen in de bostuin tennisbanen en zwembaden gerealiseerd worden. Zowel dit omgevingsvergunningenstelsel als de afwijkingsmogelijkheid is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

4.2.3 Beroep- of bedrijf aan huis
Tot de woonfunctie behoren ook beroep- of bedrijf aan huis te worden gerekend. Uitgangspunt hierbij is dat de woning primair in stand dient te blijven en dat extra bouwmogelijkheden voor deze functies in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom worden beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis toegestaan binnen de woonbestemming, zolang dit inpandig gebeurt en op een beperkt oppervlak van de woning. Om hinder voor de woonomgeving te voorkomen gelden er voorwaarden voor het medegebruik van de woning voor beroeps of bedrijfsactiviteiten aan huis, zoals dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep- of bedrijf aan huis niet meer mag bedragen dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen, tot een maximum van 100 m^2. Verder mag er geen detailhandel plaatsvinden.

4.4.4 Bedrijven en kantoren
In het plangebied zijn twee bedrijventerreinen gelegen: Fornhese en De Eland. Beide zijn overeenkomstig de bestaande situatie bestemd als bedrijventerrein. Hiermee kunnen de terreinen hun functie behouden. Dit is wenselijk daar in de gemeente Zeist geen groot areaal een bedrijfsterrein

aanwezig is en het gemeentelijk beleid erop gericht is om bedrijvigheid die nu nog gevestigd is in woonbuurten te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Overeenkomstig de bestaande situatie zijn op de terreinen diverse bedrijfstypen mogelijk: op Fornhese tot en met bedrijfscategorie 4.1 en op de Eland tot en met categorie 3.2. Zie ook hoofdstuk 5. Hierdoor is sprake van de nodige flexibiliteit, omdat een vrijkomende bedrijfskavel dan ook kan worden ingenomen door een ander type bedrijf, zonder dat een bestemmingsplan wijziging nodig is. Hierbij geldt uiteraard wel dat een ander bedrijf moet passen binnen de toegestane milieucategorie. De vestiging van bedrijven die zwaarder zijn dan de nu toegestane categorieën is dus niet mogelijk. Voorkomen moet immers worden dat indien een bedrijf verdwijnt, er op de bedrijfslocatie een nieuw bedrijf gevestigd wordt dat meer overlast gaat veroorzaken voor de omgeving. De bij eenzelfde bedrijf behorende gronden mogen voor ten hoogste 80% worden bebouwd. Hiermee wordt gewaarborgd dat enige onbebouwde ruimte overblijft, onder meer ten behoeve van de realisatie van parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Buiten de bedrijventerreinen zijn verspreid over het plangebied ook nog enkele bedrijven in de woonomgeving gelegen, die niet kunnen worden gerekend tot een beroep of bedrijf aan huis. Deze percelen hebben conform het geldende bestemmingsplan de bestemming ‘Wonen’ gekregen, met een aanduiding bedrijf. Hierdoor is medegebruik van de woning als bedrijf in categorie 1 of 2 mogelijk. Dit zijn typen bedrijven die qua zwaarte passen in de omgeving waar ze zich bevinden. De opnamen van deze bedrijven in een woonbestemming biedt de nodige flexibiliteit, want als het bedrijf beëindigd wordt, dan kan het perceel alleen woonperceel gebruikt worden. Voor de garage in Bosch en Duin aan de Vossenlaan geldt eenzelfde systematiek: deze is binnen de woonbestemming aangeduid als garage, waardoor medegebruik van de woning als garagebedrijf met een motorbrandstofverkooppunt toegestaan is.

Voorts zijn in het plangebied verspreid enkele solitair gelegen kantoorgebouwen gelegen. Onder meer op de hoek Nieuwe Dolderseweg – Amersfoortseweg en langs de Hertenlaan is een kantoorgebouw aanwezig. Overeenkomstig het bestaande gebruik hebben deze percelen de bestemming Kantoor gekregen, zodat dit gebruik kan worden voortgezet. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Buiten het bouwvlak is daardoor ruimte voor onder meer parkeer- en groenvoorzieningen op eigen terrein.

4.4.4 Centrumvoorzieningen

In het plangebied bevindt zich in Den Dolder-Zuid bij de Paduaweg en Dolderseweg een concentratie van centrumvoorzieningen. Het betreft onder meer horeca en detailhandel, al dan niet in combinatie met wonen op de verdieping.

Om de bestaande situatie hier te handhaven en omdat het beleid erop gericht is om de concentratie van detailhandel en andere centrumfuncties hier vast te houden, is de bestemming Centrum aan het gebied toegekend. Binnen deze bestemming zijn detailhandel, diverse vormen van horeca, kleinschalige kantoren, kleinschalige bedrijvigheid en wonen toegestaan. Hierbij geldt dat horeca uitsluitend is toegestaan, waar deze al aanwezig is. Deze verschillende functies zijn ook mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. De functies kunnen elkaar in dit centrumgebied versterken, waardoor de menging van de verschillende functie hier aanvaardbaar wordt geacht. Op deze wijze wordt ook een verspreiding van de verschillende functies over het plangebied tegengegaan en daardoor een verminderde levensvatbaarheid van de voorzieningen. Het wonen is met name van belang om de verdiepingen van de gebouwen een goede invulling te geven en draagt bij aan de levendigheid en sociale veiligheid in het centrumgebied.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden kan worden gemeld dat deze zijn afgestemd op de bestaande rechten. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd die op de verbeelding zijn aangegeven. Bijgebouwen zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak mogelijk. Bijzondere aandacht in het centrumgebied verdient ook de parkeersituatie en dan met name de parkeergarage bij de vestiging van Albert Heijn. De parkeergarage die hier aanwezig is, is op de verbeelding aangeduid, zodat deze is voorzien van een positieve bestemming.

4.2.5 Maatschappelijke voorzieningen

De in het gebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen, zoals de rijksinrichting Almata, diverse zorginstellingen en de militaire kazerne ten westen van Huis ter Heide-Noord krijgen een maatschappelijke bestemming. Dit komt overeen met de bestaande gebruiksfunctie. De maatschappelijke bestemming is een ruime bestemming in die zin dat diverse soorten maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Dit maakt multifunctioneel gebruik mogelijk. Dit is gewenst, omdat dergelijke voorzieningen in ruimte en tijd ook vaak multifunctioneel worden gebruikt. Het geldende bestemmingsplan kent een ook een dergelijke flexibele bestemmingsregeling. Een uitzondering op deze regeling vormt het terrein van bovengenoemde militaire kazerne. Deze heeft de aanduiding militaire zaken gekregen, hetgeen betekent dat hier uitsluitend militaire doeleinden zijn toegestaan. Ook dit is overeenkomstig het huidige bestemmingsplan.

Bij het verpleeghuis de Wijngaard is binnen het bestemmingsvlak ‘Maatschappelijk’ een de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ opgenomen. Uitsluitend binnen deze aanduiding kan het bevoegd gezag afwijken van de bouwregels en is de mogelijkheid opgenomen om maximaal vier dienstwoningen op te richten. Ook is via deze afwijking een ondergrondse parkeervoorziening toegestaan. Deze regeling is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan De Wijngaard uit 2002.

De bouwmogelijkheden binnen de maatschappelijke bestemming komen overeen met het geldende bestemmingsplan en de geldende rechten. In de regel mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bouwvlakken mogen geheel worden bebouwd, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen, in welk geval dat percentage niet mag worden overschreden. De maximale hoogten zijn op de verbeelding opgenomen.

Langs de Paltzerweg in Den Dolder-Zuid is ter plaatse van de instelling Bethesda een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, naar een woonbestemming ten behoeve van een gebruik van gestapelde woningen voor bijzondere woonvormen. Hierbij geldt dat het op de verbeelding opgenomen bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte daarbij in acht genomen moet worden. Hierdoor kan er niet meer bouwvolume op deze locatie ontstaan dan ook al bij recht is toegestaan op deze locatie. De verwachting is namelijk dat de huidige bebouwing op termijn zijn functie zal verliezen. De wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en vormt in die zin een vertaling van de geldende rechten. Bij een nieuwe invulling van het gebied zal het bestaande hoofdgebouw vanwege zijn monumentale karakter moeten worden gehandhaafd.

4.2.6 Horeca

Buiten het centrumgebied van Den Dolder-Zuid bevindt zich één horecagelegenheid. Deze is gelegen op de hoek van de Hobbemalaan en de Vossenlaan. Dit betreft een restaurant. Uitgangspunt is dat overeenkomstig de bestaande situatie dit perceel bestemd wordt voor horeca. Uitsluitend horecabedrijven in een lichte milieucategorie, waaronder restaurants, zijn toegestaan, om overlast voor de omgeving, gelet op het overwegende woonkarakter, te voorkomen. Ook de vigerende regeling staat alleen lichte horecabedrijven toe. Het perceel is voorzien van een bouwvlak met een bebouwingspercentage. Deze komen overeen met het geldende bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de toegestane goot- en bouwhoogte (6 respectievelijk 11 meter) van de gebouwen.

4.2.7 Sportvoorzieningen

Het plangebied herbergt twee sportvoorzieningen. Dit betreffen het complex van de tennisclub Bosch en Duin aan de Dennenweg en een gymlokaal met buitensportveld aan de Andreas Foxlaan in Den Dolder-Zuid. Beide sportvoorzieningen krijgen een bestemming 'Sport', zodat de bestaande voorzieningen als zodanig bestemd zijn en gehandhaafd kunnen blijven. Gebouwen zijn alleen binnen bouwvlakken mogelijk tot het bebouwingspercentage dat is opgenomen op de verbeelding. De op de verbeelding opgenomen bouwvlakken zijn conform het vigerende bestemmingsplan, evenals de bebouwingspercentages.

4.2.8 Verkeersstructuur

Het uitgangspunt voor verkeer is dat de bestaande verkeersstructuur gehandhaafd wordt. Derhalve wordt de bestaande verkeersstructuur als

zodanig bestemd, middels de bestemming Verkeer. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen, (wijk)ontsluitingswegen, woonstraten en/of verblijfsgebieden, aangezien er in de bestemmingsomschrijving nauwelijks significante verschillen zijn aan te geven die relevant zijn. Openbare parkeervoorzieningen zijn tevens opgenomen in de bestemming Verkeer. Binnen de verkeersbestemming is herinrichting van de openbare ruimte mogelijk, bijvoorbeeld ten behoeve van verkeerskundige maatregelen. In de bestemming verkeer is dus enige flexibiliteit mogelijk. Onder de bestemming verkeer vallen tevens de bij de weg behorende bermen en groenvoorzieningen. De handhaving van waardevolle groene bermen is hierdoor binnen de verkeersbestemming goed mogelijk.

4.2.9 Groenstructuur en bos

Het groen dat bepalend is voor de groen- en landschappelijke structuur en daarmee de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van het plangebied, krijgt de bestemming groen of bos. De belangrijkste elementen van de groenstructuur zijn het Blookerpark (met zichtas) en park Rodichem bij Huis ter Heide-Noord en de bosgebieden in Bosch en Duin. In Den Dolder-Zuid komen enkele plantsoenen en groenstroken voor die bepalend zijn voor de uitstraling van het gebied.

Uitgangspunt is dat deze groene structuren als zodanig worden bestemd, zodat deze worden beschermd. Dit gebeurt middels een groen of bosbestemming. Het Blookerpark, park Rodichem en de groenstroken en plantsoenen krijgen de bestemming ‘Groen’. Omdat de genoemde parken tevens een belangrijke cultuurhistorische waarde hebben (zie paragraaf 2.2.3), genieten zij nadere bescherming middels de dubbelbestemming ‘Waarde-cultuurhistorie’. Voor een nadere toelichting op deze dubbelbestemming wordt verwezen naar paragraaf 5.9. De bosgebieden in Bosch en Duin worden conform de bestaande situatie als ‘Bos’ bestemd. Deze bestemming vormt dan ook de vertaling van de bestemming ‘Bos met natuurwaarden’ uit het vigerende bestemmingsplan. Gronden met de bestemming ‘Bos’ zijn mede bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden. Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist voor diverse werken en werkzaamheden, ter bescherming van deze waarden. Voorts zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen op deze gronden toegestaan.

Uiteraard zijn ook de ‘bostuinen’ in Bosch en Duin en de privétuinen in Huis ter Heide-Noord en Den Dolder-Zuid mede bepalend voor de groene uitstraling. Mede om deze groene uitstraling te behouden krijgen de ‘bostuinen’ in Bosch en Duin de bestemming ‘Bos-Tuin’ en de tuinen in Huis ter Heide-Noord en Den Dolder-Zuid de bestemming Tuin. Zie hiervoor ook paragraaf 4.2.2, waarin uitgebreid ingegaan wordt op de tuinen.

4.3 Aandachtsgebieden

Voor het overgrote deel van de situaties in het plangebied ontstaat er niet of nauwelijks discrepantie tussen de nieuwe regeling en de regeling uit het vigerende bestemmingsplan, dan wel via vrijstelling of ontheffing verkregen rechten. Er zijn echter drie gebieden die in dit kader nadere aandacht vragen. Deze worden onderstaand besproken.

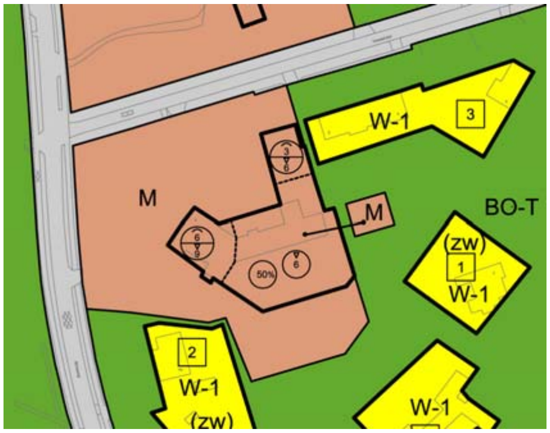
<u>Situatie Terpstra Tukker</u>
In het bestemmingsplan Bosch en Duin is goedkeuring onthouden aan de kavel Biltseweg 6, bekend onder de naam Terpstra Tukker. Het gebouw heet De Terp.
Gedeputeerde Staten hebben goedkeuring onthouden aan dit perceel, omdat het bijgebouw binnen het bouwvlak op de plankaart ontbrak. Gedeputeerde Staten melden in hun goedkeuringsbesluit dat enige uitbreiding ter plaatse niet onaanvaardbaar wordt geacht. GS stellen "het bebouwingspercentage van 50 % - zoals opgenomen voor het bebouwingsvlak van het hoofdgebouw- geeft namelijk nog slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Om niet op voorhand mogelijke opties uit te sluiten onthouden wij goedkeuring aan de gehele bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'".

Omtrent dit perceel is veel overleg gevoerd met provincie, de omwonenden en de eigenaar. Ook in de tweede herziening van het bestemmingsplan Bosch en Duin heeft dit onderdeel de eindstreep niet gehaald en is goedkeuring onthouden aan dit onderdeel. Gedeputeerde Staten en de Raad van State hebben de vinger gelegd bij de omvang/massa/vloeroppervlakte van de eventueel te bouwen dienstwoning. Drie keer groter dan de bestaande woning. Onder meer in verband met de ligging in de EHS (ecologische hoofdstructuur), is dit een nader punt van aandacht. Inmiddels is het provinciale beleid in deze ook aangescherpt en leert de ervaring van de recente jaren dat ingrepen in de EHS (in Bosch en Duin) gepaard moeten gaan met een zogenaamde 'nee tenzij toets'. Hierin moet gedetailleerd ecologisch onderzoek uitwijzen dat de voorgestane ingreep (i.c. bebouwing) geen afbreuk doet aan de kernkwaliteiten van de EHS en op de juiste wijze compenserende en mitigerende maatregelen worden getroffen. In de discussies omtrent de tweede herziening is ook gesproken over de bomenkap van een eventuele toegangsweg.

Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is dat in eerste instantie de genoemde tweede herziening Bosch en Duin en de opmerkingen van de gedeputeerde Staten en De Raad van State centraal staat. Dit betekent een bestemming 'Maatschappelijk' met aangeduide maximale goot- en/of bouwhoogten en een bijbehorend bebouwingspercentage. Achter de bestaande woningen aan de Biltseweg is eveneens een bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen, maar mogen ter plaatse geen gebouwen worden opgericht.

Voorliggende bestemmingsregeling is het vertrekpunt voor het op te starten overleg met eigenaar en omwonenden, waarin de bebouwingsomvang, de "nee tenzij toets" uit de EHS en de toegangsweg nader punt van uitwerking zijn.
Als met betrekking tot deze uitwerking tijdig overeenstemming kan worden bereikt, kan deze wijziging alsnog in het plan worden opgenomen. Als dat anders is moet de planologische bestemming via een separate procedure tot stand komen.

Biltseweg 6, Tweede herziening Bosch en Duin

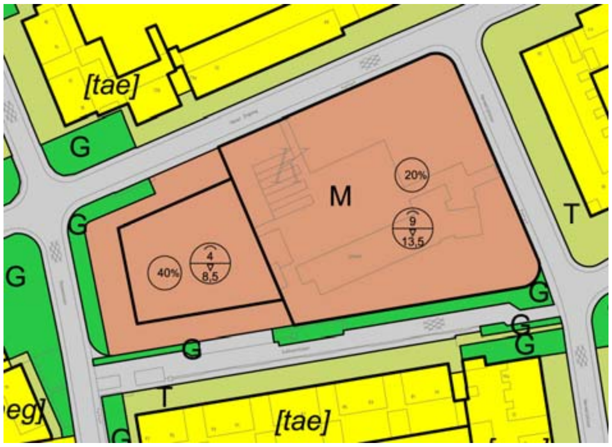


Biltseweg 6, uitsnede verbeelding

<u>Situatie Torteltuin</u>
Over de stedenbouwkundige invulling van dit terrein, gelegen tussen de Hezer Enkweg en Eekhoornlaan, is in het (recente) verleden veel discussie gevoerd. Omdat de definitieve besluitvorming niet tijdig is afgerond, wordt uitgegaan van de geldende planologische regeling voor het terrein. Momenteel is er dus nog geen zicht op een ruimtelijke ontwikkeling op dit terrein. Indien in de toekomst een ruimtelijke ontwikkeling op dit perceel wordt voorgenomen dan zal de buurt daarbij betrokken worden op tenminste te wettelijk voorgeschreven wijze.

De geldende planologische regeling is gebaseerd op het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. 1997 (voor het oostelijke deel) en het oude bestemmingsplan wat daarvoor van toepassing was uit 1981 (voor het westelijke deel). Beide regelingen zijn vertaald naar de standaardregels (SVBP2008, modelregels Zeist). Concreet betekent dit dat op het oostelijk deel van het terrein uitgegaan wordt van 3 bouwlagen. Een bouwlaag is in het bestemmingsplan Bosch en Duin (1997) gesteld op 3 meter. Hoewel er in het plan niet specifiek gesproken wordt over een kap en bijbehorende hoogte, is deze in theorie wel mogelijk. In dit kader is aangesloten bij soortgelijke bouwregelingen elders in Zeist. De hoogte van een kap wordt daarbij gesteld op 1,5 maal de hoogte van een bouwlaag. Dit betekent dat voor de maatschappelijke bestemming, ter plaatse van de Torteltuin maar ook in de

rest van het plangebied, uitgegaan wordt van een maximale goothoogte van 9 meter en een maximale bouwhoogte van 13,5 meter.
Het westelijk deel heeft in dit kader een soortgelijke regeling met een goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8,5 meter.



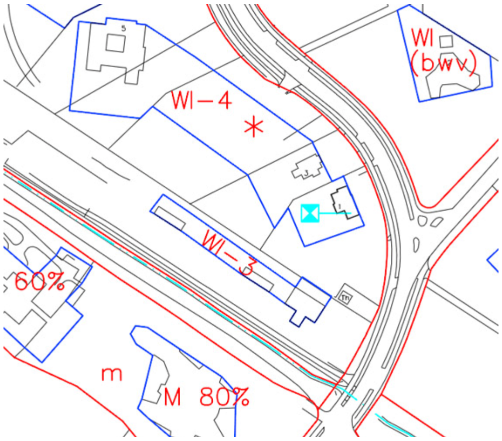
Torteltuin, uitsnede verbeelding

Situatie Baarnseweg 1b en 1e
Lang geleden liep er een spoorlijn door Bosch en Duin en lag het station in de buurt van de percelen Baarnseweg 1b en 1e. Direct na de oorlog heeft de NS, vanwege de toen heersende woningnood, op een zijspoor bij het station 6 lege wagons geplaatst, die dienst zijn gaan doen als noodwoningen voor het personeel. Na verloop van tijd, zijn er steeds meer wagons leeg komen te staan en verdwenen. Alleen 1b is al die tijd bewoond gebleven. Nummer 1e staat er ook nog steeds (maar leeg en gekraakt geweest). De rest is weg.

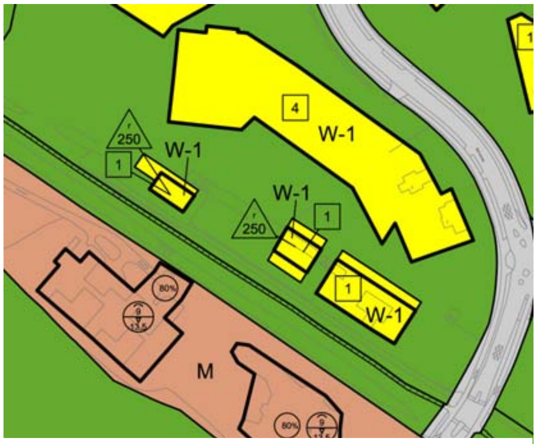
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Bosch en Duin in 1997 is het bouwvlak aan de Baarnseweg niet goed op de plankaart opgenomen. Er was een langgerekt bouwvlak opgenomen met de bedoeling om 3 woningen te bouwen. Daarnaast lag het in de bedoeling om de iets verderop gesitueerde oude spoorwegwagon, die sinds de jaren 40 in gebruik is als woning, positief te bestemmen. Dit laatste voornemen is echter niet op de plankaart terecht gekomen. Wel is voor dit perceel een procedure als bedoeld in art 19 lid 1 WRO (oud) opgestart, maar die is echter niet afgerond. De provincie was/is van mening dat de bouw van 4 woningen in strijd is met de Ecologische Hoofdstructuur.

De gemeente is van mening, dat aan de onduidelijkheid een einde moet komen met het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan Bosch en Duin. Op de plankaart van het bestemmingsplan wordt vastgehouden aan 3 woningen op dit perceel, omdat de vorige plankaart ook 3 woningen positief bestemde. Die drie woningen zijn 1b, 1c en 1e: 1b en 1e omdat daar nog steeds bebouwing staat en 1c omdat dit waarschijnlijk de meest recent gesloopte woning zou zijn. Conform provinciaal beleid mogen deze woningen in principe maximaal 250 m³ groot zijn, omdat het voormalige noodwoningen betreft. Daarom wordt deze maat ook voorgesteld voor de woningen op dit perceel. Uitzondering daarop is nummer 1b, omdat deze woning al tientallen jaren geleden zo uitgebouwd is, dat deze groter is geworden dan die maximale maat en de woning sindsdien continu bewoond is gebleven.

De huidige oplossing is gebaseerd op de historische situatie. Het is ook een compromis tussen de vigerende plankaart, waarop drie woningen positief bestemd zijn, het provinciale beleid, dat woningen, die oorspronkelijk als noodwoningen zijn gebouwd ten hoogste omgezet kunnen worden in kleine woningen en de belangen van de verschillende eigenaren.



Baarnseweg 1b en 1e ,
bestemmingsplan Bosch en Duin



Baarnseweg 1b en 1e ,
uitsnede verbeelding

5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieuonderwerpen toegelicht. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het een beschrijving in hoofdlijnen betreft, te meer omdat in voorliggend bestemmingsplan uitsluitend uitgegaan wordt van de bestaande (planologische) situatie.
Het hoofdstuk is grotendeels gebaseerd op de resultaten van de milieutoets die in het kader van dit bestemmingsplan door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht is opgesteld. Volledigheidshalve is de milieutoets als bijlage 1 bij deze plantoelichting gevoegd.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid
Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een milieuvergunning worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent niet dat deze bedrijven geen hinder kunnen veroorzaken.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen gebruikt de gemeente Zeist de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).
In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en

milieugevoelige functies. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.
Zijn de afstanden tussen ontwikkellocaties en bestaande bouw kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied
Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit betekent dat de eisen in gemengde gebieden minder streng zijn dan in rustige woonwijken.

Relatie met plangebied

De bestaande bedrijvigheid binnen het plangebied is bestemd middels de bestemming 'Bedrijventerrein'. Daarbij is aangeduid tot maximaal welke

categorie bedrijvigheid ter plaatse is toegestaan. Voor het Fornhese terrein is dit kader de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' opgenomen en voor het terrein aan de Elandlaan 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Aangesloten is bij de geldende planologische situatie waarin de betreffende terreinen waren aangeduid met respectievelijk 'Bedrijven I' en 'Bedrijven II'.
De bedrijveninventarisatie, als onderdeel van de milieutoets (zie ook bijlage 1) bevestigd dit beeld. De zwaardere bedrijvigheid is vooral gevestigd op het Fornheseterrein en aan de Elandlaan.
Globaal kan gesteld worden dat bedrijven in milieucategorie 3 en hoger niet te combineren zijn met gevoelige functies als wonen (meestal wel met functies als kantoren e.d.). De overige bedrijven en instellingen elders in het plangebied zijn van geringe omvang. Deze bedrijven vallen in het algemeen onder categorie 1 en 2 volgens de categorie-indeling. Gezien het gemengde karakter aan de zuidzijde van het spoor (Dolderseweg, Paduaweg) is binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' wel bedrijvigheid van milieucategorie 1 en 2 toegestaan.
Overigens wil dit niet zeggen dat een combinatie van wonen met categorie 1 en 2 bedrijven zonder meer kan. De uiteindelijke beoordeling blijft maatwerk.
In de besluiten milieubeheer en de vergunningen op grond van de Wet milieubeheer zijn voorschriften opgenomen, waarmee de nadelige gevolgen voor het milieu voldoende worden voorkomen danwel beperkt.

Nieuwe bedrijvigheid (categorie 3.1 of hoger) op gronden anders dan de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt niet mogelijk gemaakt. Hiervoor dient een eigen ruimtelijke procedure te worden doorlopen.

5.3 Geluid

Normstelling en beleid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is het wegverkeer- en railverkeerslawaai van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen gezoneerde bedrijventerreinen.

<u>Geluid wegverkeer</u>

Voor geluid afkomstig van het wegverkeer zijn de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder van kracht. Volgens de Wet geluidhinder liggen aan beide zijden van een weg geluidszones en hoort de ruimte onder en boven de

weg ook tot deze zones. Een geluidszone geeft het gebied aan waarbinnen onderzoek naar de geluidsbelasting vereist is. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Een buitenstedelijk gebied is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen, of het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een autoweg of autosnelweg. Het overige gebied binnen de bebouwde kom is binnenstedelijk. Er zijn twee type wegen waar geen geluidszone omheen ligt: wegen die liggen in een 30 km/uurs-zone en wegen die in een woonerf liggen.

Als een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, zoals woningen, binnen een geluidszone wordt gesitueerd dan is de initiatiefnemer verplicht om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Hierbij zijn de criteria van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder van kracht. Er moet worden getoetst of de geluidsbelasting ten gevolge van een weg de wettelijke voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting niet overschrijdt. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer bedraagt 48 dB L_{den}. Zoals gezegd hebben wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur en wegen die liggen in een woonerf geen geluidszone. Vanwege het beginsel van een goede ruimtelijke ordening moet wel de geluidsbelasting nabij 30 kilometer wegen worden onderzocht.

Als de voorkeurswaarde toch wordt overschreden moeten er volgens de Wet geluidhinder geluidsreducerende maatregelen getroffen worden. Als eerste moet worden onderzocht of er maatregelen aan de bron getroffen kunnen worden, bijvoorbeeld stil asfalt. Als dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat heeft, komen overdrachtsmaatregelen in aanmerking. Hierbij kan worden gedacht aan geluidsschermen, maar ook aan een grotere afstand tussen de weg en de toekomstige woningen. Als ook dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat oplevert, biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid ontheffing te verlenen van de voorkeurswaarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het type gebied. In de tabel is een overzicht opgenomen.

Situatie			Voorkeurswaarde	Max. toelaatbare grenswaarde
Nieuwe woning/ bestaande weg	Nieuw te bouwen	Stedelijk	48 dB	63 dB
		Buitenstedelijk (ook snelweg)	48 dB	53 dB
	Nieuw te bouwen agrarisch	Stedelijk	n.v.t.	n.v.t
		Buitenstedelijk	48 dB	58 dB
	Vervangende nieuwbouw	Stedelijk	48 dB	68 dB
		Binnen Kom+snelweg	48 dB	63 dB
		Buiten Kom	48 dB	58 dB

Voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden voor wegverkeer
Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht

Bij het verlenen van hogere waarden is de beleidsregel hogere waarden van toepassing en moeten mogelijk maatregelen aan de gevel worden getroffen om te kunnen voldoen aan de geluidseisen uit het Bouwbesluit. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Geluid railverkeer
Ook langs spoorwegen liggen geluidzones.
In hoofdstuk VII "Zones langs spoorwegen" van de Wgh en in hoofdstuk 4 van het Besluit Geluidhinder is de zonering van spoorwegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Bij spoorweglawaai is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit. In de 'Regeling Zonekaart spoorwegen' is per spoortraject de zonebreedte vastgesteld. Deze zonebreedte varieert van 100 tot maximaal 1300 meter.

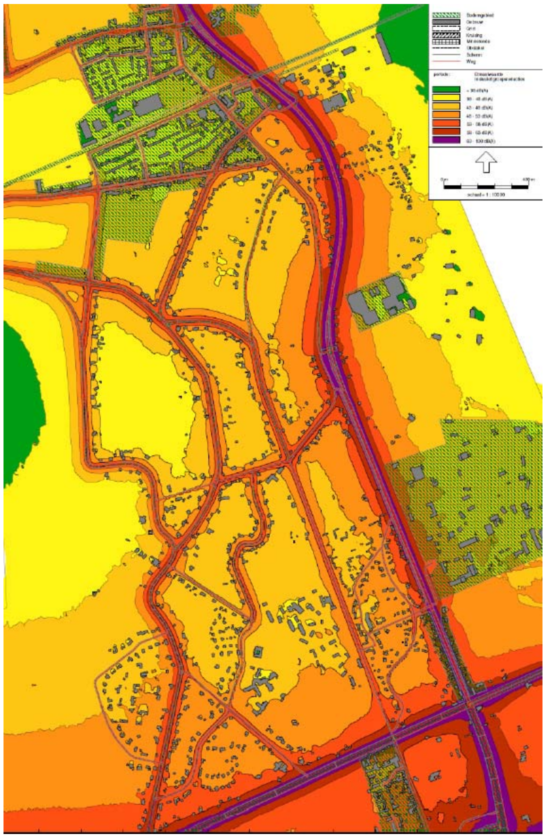
In de Wgh is bovendien per bron en situatie bepaald wat de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidsbelasting is. De normen voor gevoelige bestemmingen (zoals woningen) nabij spoorwegen zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het Besluit geluidhinder. Zo is de voorkeursgrenswaarde voor woningen als gevolg van een bestaand spoor bepaald op 55 dB. Een geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde is zonder meer toelaatbaar.

Relatie met het plangebied
Binnen het plangebied lopen diverse zoneplichtige wegen. De kern Den Dolder geldt als 30 km/uur-gebied. De wegen in dit gebied hebben geen geluidszone. Daarnaast grenst het plangebied aan de spoorlijn Utrecht-Arnhem.
Omdat voorliggend bestemmingsplan een actualiseringsplan betreft die uitsluitend de bestaande situatie vastlegt, hoeft er bij de vaststelling van het bestemmingsplan formeel geen toetsing aan de Wgh plaats te vinden.

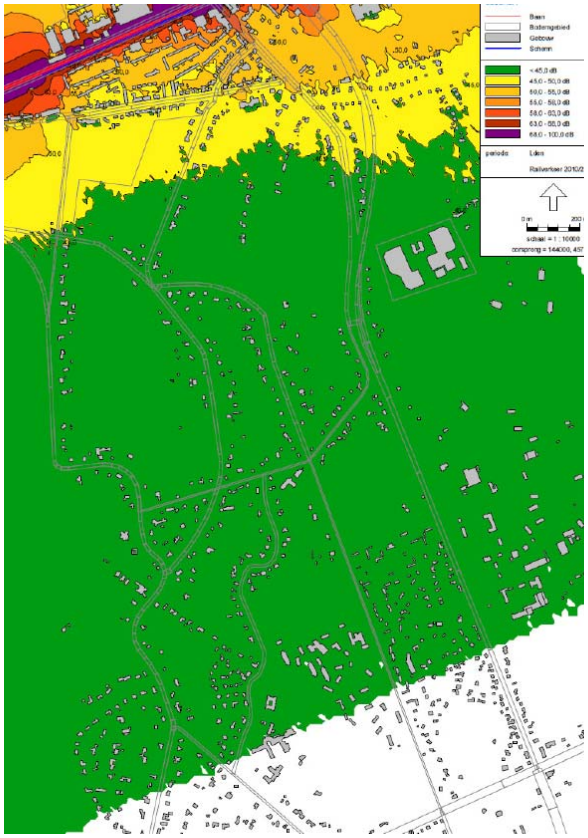
Desalniettemin is door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht ter indicatie een akoestisch onderzoek uitgevoerd, als onderdeel van de milieutoets (zie bijlage 1), die de geluidssituatie in het plangebied in beeld brengt.
In bijgaande figuren is de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer weergegeven (op basis van de verkeersgegevens uit het verkeersmodel van de gemeente Zeist), alsmede de geluidsbelasting ten gevolge van de spoorlijn Utrecht – Amersfoort weergeven.
Uit de berekeningen blijkt dat in een brede zone langs de Amersfoortseweg en de Dolderseweg de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden (vlakken met oranje kleur) en nabij deze wegen ook de maximale ontheffingswaarde van 53 dB (rode of paarse kleur). Dit betekent dat bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen nabij deze wegen (nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen) aanvullend onderzoek nodig is en er mogelijk hogere waarden dienen te worden verleend. De gebieden die in bijgaande figuur groen of geel

gekleurd zijn, geven de locaties aan waar de geluidbelasting maximaal 48 dB is.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan een actualiseringsplan betreft die uitsluitend de bestaande situatie vastlegt, heeft de overschrijding van de voorkeurswaarde geen gevolgen.



Geluidscontouren wegverkeer
Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht



Geluidscontouren railverkeer
Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht

5.4 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005, de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Veel aspecten van de nieuwe regelgeving worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt, zoals het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (Besluit NIBM). Na de definitieve vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL, zomer 2009) wordt een NIBM-grens gehanteerd van 3%. Dit 3% criterium betekent dat er bijvoorbeeld bij een nieuwe woningbouwlocatie tot 1500 woningen of een kantoorlocatie kleiner dan 100.000 m^2 (bij 1 ontsluitingsweg) sprake is van NIBM.

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening is per 16 januari 2009 het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit Besluit ziet erop toe dat gevoelige groepen niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling nabij provinciale en rijkswegen. Voorzieningen voor langdurig verblijf bedoeld voor ouderen, kinderen en zieke personen zijn aangemerkt als gevoelige bestemmingen. Woningen zijn hierbij niet als gevoelige bestemming aangemerkt.

<u>Grenswaarden</u>
Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat op een aangegeven tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en waar die kwaliteit reeds aanwezig is, zoveel mogelijk in stand gehouden moet worden. De Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) vermeldt bij de verschillende stoffen en hun grenswaarden een termijn waarop de luchtkwaliteit uiterlijk aan die grenswaarden moet voldoen. Grenswaarden vormen een absolute grens die op termijn niet mag worden overschreden. Een grenswaarde is een resultaatverplichting. Wordt bij een grenswaarde een termijn aangegeven waarop die gerealiseerd moet worden, dan is overschrijding van de grenswaarde tot het genoemde tijdstip nog toegestaan. De grenswaarden dienen als toetsingskader bij het ontwikkelen van beleid, beoordelen van plannen (zoals bestemmingsplannen) en verlenen van vergunningen.

Vanaf 1 juni 2011 geldt voor fijn stof de grenswaarde van 40 $\mu g/m^3$ lucht als maximaal toelaatbaar jaargemiddelde. Daarnaast is de 24-uurgemiddelde concentratie van 50 $\mu g/m^3$, die per jaar maximaal 35 keer mag worden overschreden, een belangrijk toetsingscriterium voor bouwinitiatieven.
Vanaf 1 januari 2015 geldt voor stikstofdioxide de grenswaarde van 40 $\mu g/m^3$ lucht als maximaal toelaatbaar jaargemiddelde.

Voor de overige stoffen wordt reeds aan de gestelde grenswaarden voldaan.

Relatie met het plangebied
De Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft in het kader van voorliggend bestemmingsplan de luchtkwaliteit in beeld gebracht (zie ook bijlage 1).

Geconcludeerd wordt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof binnen het plangebied ruim beneden de wettelijke normen liggen. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het wettelijke kader, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.
Omdat het bestemmingsplan bovendien een conserverend karakter heeft, bevat het geen significante ontwikkelingen die in betekende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de luchtkwaliteitskaarten blijkt bovendien dat de grenswaarden niet worden benaderd, wat betekent dat er geen personen worden blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarden. Door de lage concentraties stikstofdioxide en fijn stof zijn er geen beperkingen voor ontwikkelingen vanuit het Besluit gevoelige bestemmingen en wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.
Voor vervangende nieuwbouw is geen nader onderzoek nodig, omdat het aantal verkeersbewegingen gelijk blijft.

5.5 Besluit Externe Veiligheid

Normstelling en beleid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd.
Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit vervangt de

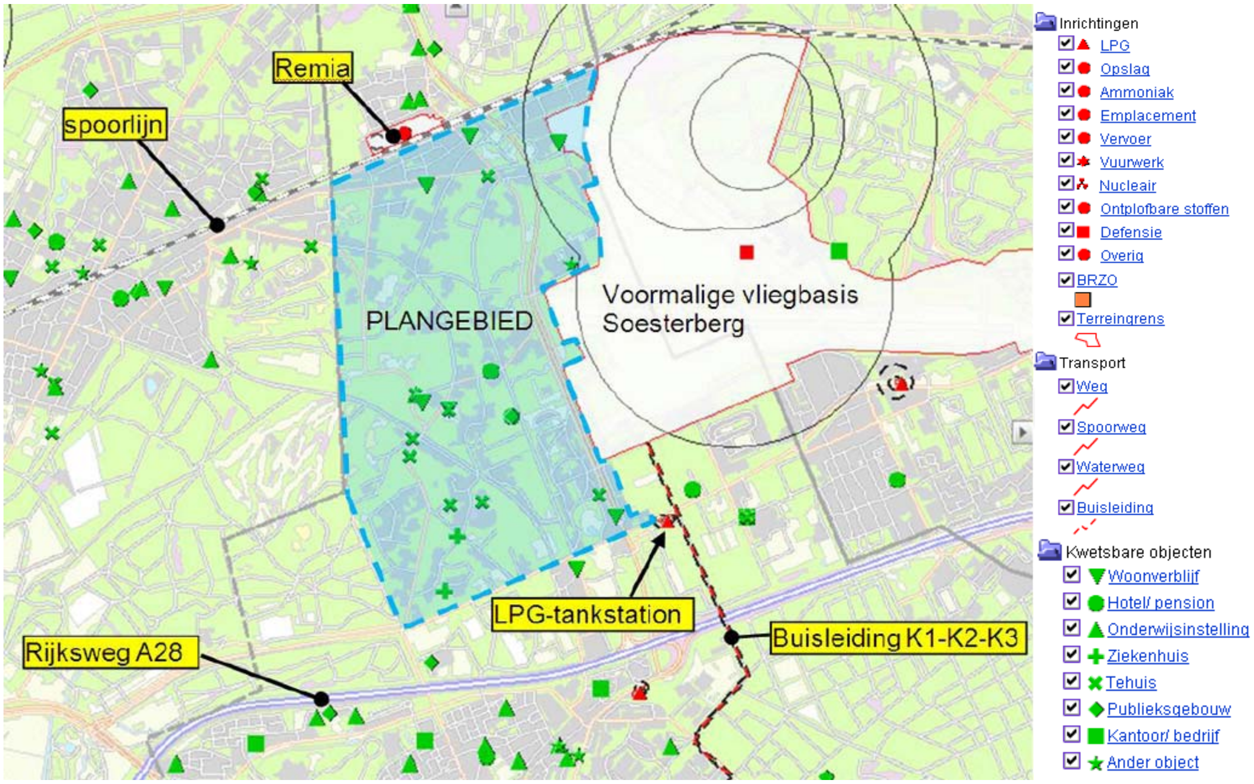
circulaires “Zonering langs hogedruk aardgasleidingen” (1984) en “Voorschriften zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie” (1991). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat in het Bevb geen sprake meer is van bebouwings- en toetsingsafstanden, zoals deze werden voorgeschreven in de bovengenoemde circulaire, maar dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar (PR=10^{-6}) wordt aanvaardbaar geacht. De PR 10^{-6} is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt “vertaald” als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Relatie met het plangebied

De Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft een analyse gemaakt van de externe veiligheid voor het plangebied, als onderdeel van de milieutoets (zie ook bijlage 1). In dit kader is op basis van de risicokaart van de provincie Utrecht een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt.



Uitsnede risicokaart in relatie tot het plangebied
Bron: milieuadvies milieudienst Zuidoost-Utrecht

Risicobedrijven

Binnen het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen.
Juist ten noorden van het plangebied ligt het bedrijf Remia. Dit is een risicobedrijf vanwege de aanwezigheid van een ammoniakkoelinstallatie. De risicocontour voor het plaatsgebonden risico reikt niet tot buiten de grens van het bedrijfsterrein. Ook is er geen sprake van een groepsrisico.

Ten oosten van het plangebied ligt het terrein van de voormalige vliegbasis Soesterberg. Op de risicokaart staan nog veiligheidscontouren aangegeven van voormalige opslagvoorzieningen voor militaire explosieve materialen. Deze contouren zijn niet meer actueel na het opheffen van de vliegbasis.

Nabij de zuidoosthoek van het plangebied ligt aan de Amersfoortseweg 30 een LPG-tankstation. De afstand vanaf de grens van het plangebied bedraagt circa 280 meter. Deze afstand is zodanig groot dat de risico‟ s van het LPG-tankstation het plangebied niet beïnvloeden.
Er zijn dus geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Transport van gevaarlijke stoffen

Vervoer over de weg
De Dolderseweg is bij raadsbesluit aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De aard en omvang van dit vervoer is echter zodanig beperkt, dat de contour voor het plaatsgebonden risico niet tot buiten het asfalt reikt. Ook is er geen sprake van een groepsrisico.

Vervoer per spoor
Ten noorden loopt langs het plangebied de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. Op dit moment vindt langs deze transportas nog wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.
In de huidige situatie is volgens de "Risicoatlas vervoer per spoor" de contour van het plaatsgebonden risico kleiner dan 10 meter, gemeten vanaf middenas van de spoorlijn en is het groepsrisico in elk geval kleiner dan 0,06 maal de oriëntatiewaarde.
Uit de meest recente vervoersprognose van Pro-Rail, die het vervoer tot 2020 beslaat, blijkt echter dat het vervoer van gevaarlijke stoffen langs deze spoorlijn geheel zal vervallen. Daarmee zal geen sprake meer zijn van een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.
De externe veiligheidsrisico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg of per spoor zijn dus voor het plangebied niet van belang.

Buisleidingen
Ten oosten van het plangebied ligt een ondergrondse buisleiding voor vloeibare brandstoffen. Deze buisleiding, kerosineleiding met een diameter van 4,5 inch en een maximale werkdruk van 80 bar, is eigendom van Defensie. De afstand tot het plangebied is zodanig groot (> 300 meter), dat de risico's vanwege deze buisleiding het plangebied niet beïnvloeden.

Hoogspanningslijnen
Er zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Zendmasten
De in het plangebied aanwezige zendmasten veroorzaken geen overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

5.6 Bodem

Voor een conserverend bestemmingsplan, waarvan hier sprake is, geldt dat er geen directe aanleiding is de bodemkwaliteit (vooraf) in beeld te brengen. Bovendien zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst worden of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit onderzoek dient beschikbaar te zijn voor de aanvang van de

bouwwerkzaamheden en mag niet ouder zijn dan 5 jaar. Voor de meest recente stand van zaken met betrekking tot bodemkwaliteit in het plangebied wordt verwezen naar het bodeminformatiesysteem van de Milieudienst. In de bijlage van deze plantoelichting is hiervan een overzicht weergegeven.

5.7 Water

Algemeen

De gemeente Zeist is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeeld of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater.

De provincie Utrecht is verantwoordelijk voor het beschermen van het grondwater. In het Grondwaterplan 2008-2013 heeft de provincie het actuele beleid met betrekking tot kwantiteit en kwaliteit van het grondwater opgenomen. In de Provinciale Milieuverordening zijn beschermingszones aangewezen rond waterwinningen. Binnen deze zones gelden aanvullende regels ter bescherming van het drinkwater. Daarnaast heeft de provincie Utrecht in 2009 het Provinciaal Waterplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe om te gaan met waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en

uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

Zoals reeds in het Waterplan Zeist (2004) is aangegeven vervult het water in Zeist een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie, ecologie en aan- en afvoer van water. Hoewel het watersysteem kunstmatig op peil wordt gehouden, is het wel gewenst om het water in Zeist te handhaven. De algemene ambitie geldt om zorgvuldig met water om te gaan. Voor heel Zeist geldt, dat door zuinig om te gaan met drinkwater en proceswater, het grondwatersysteem niet onnodig wordt verstoord.
De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van verontreinigingen. Door het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater en kwelwater kan de verdroging worden bestreden en kan de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden beperkt. Deze benadering past goed binnen de landelijke uitgangspunten, veelal kort samengevat met de trits "vasthouden-bergen-afvoeren".

Een uitgebreide toelichting op het wetgevend kader is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Relatie met het plangebied

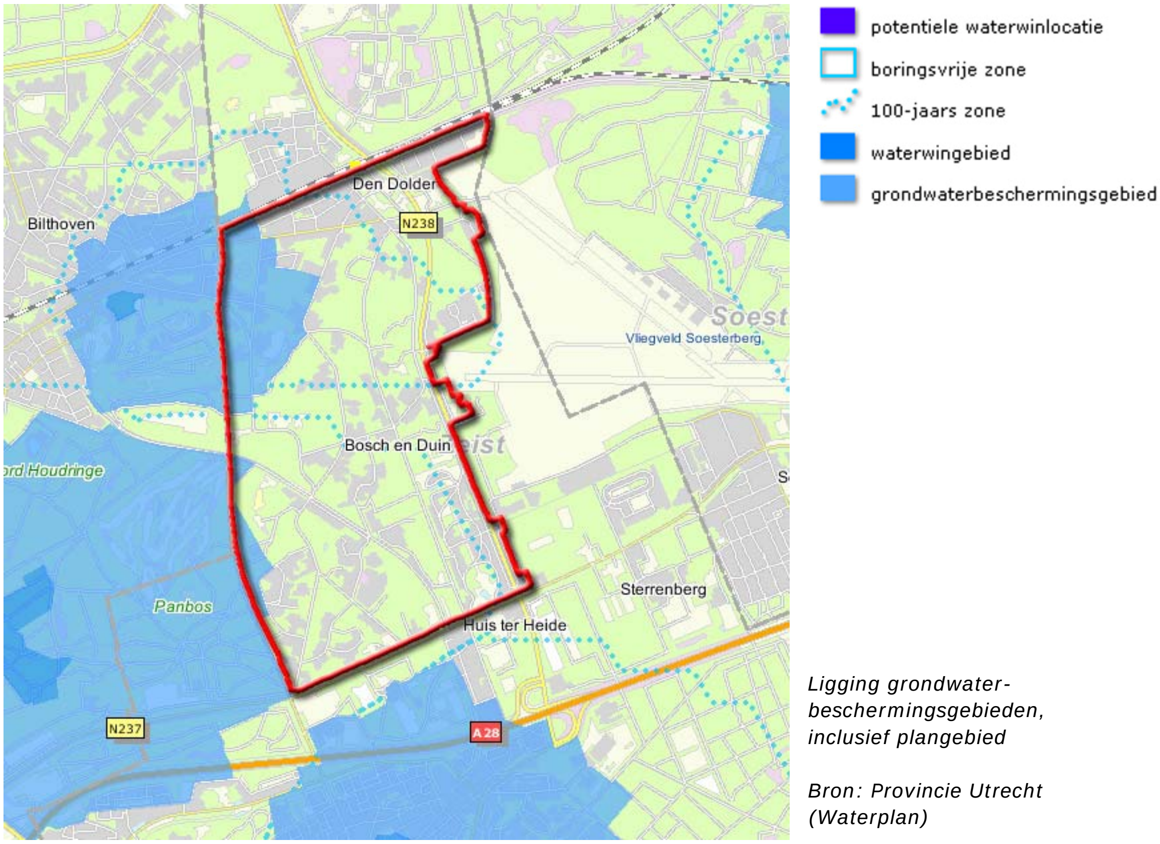
Grondwaterbescherming
Ten westen van het plangebied liggen de waterwingebieden van Beerschoten en Bilthoven. Om de kwaliteit van het grondwater te beschermen is om het waterwingebied een grondwaterbeschermingsgebied vastgesteld. Hoewel de daadwerkelijk waterwingebieden buiten het plangebied vallen, liggen de bijbehorende grondwaterbeschermingsgebieden en de 100-jaarsaandachtsgebieden wel (deels) in het plangebied. In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.

De grondwaterbeschermingsgebieden zijn als een zogenaamde gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent onder meer dat binnen het aangeduide gebied geen functies zijn toegestaan die een nadelig effect hebben op het grondwater voor de drinkwaterconsumptie. In dit kader wordt aangesloten op de vigerende Provinciale Milieuverordening waarin een verbod of beperkende voorwaarden gelden voor de vestiging van nieuwe bedrijven en wijzigingen (met name uitbreidingen) van bestaande bedrijven.

Oppervlaktewater
Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Infiltratie
De bodem in het plangebied bestaat uit zandgronden.

Daardoor is ondergrond goed doorlatend en er is sprake van een hoge mate van infiltratie. Zettingen zijn nauwelijks relevant.



Ligging grondwater-beschermingsgebieden, inclusief plangebied

Bron: Provincie Utrecht (Waterplan)

<u>Riolering</u>
In het plangebied komen drie soorten rioleringsstelsels voor:
- Drukriolering;
- Gemengd rioleringstelsel;
- Gescheiden rioleringstelsel.

De gemeente Zeist streeft naar het aansluiten van zo weinig mogelijk verhard oppervlak op de riolering. Hierdoor wordt het rioolstelsel en RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in de bodem te infiltreren, zodat verdroging wordt tegen gegaan.

Om het gebiedseigen water in Zeist vast te houden wordt bij nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd in de bodem. Daarbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de risico's van mogelijke verontreinigingen van het afstromende regenwater (bijvoorbeeld met olie, PAK's en zware metalen), waardoor de kwaliteit van het grondwater nadelig kan worden beïnvloed. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten

opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een doel, maar is in voorloggend bestemmingsplan moeilijk af te dwingen aangezien uitsluitend de bestaande (planologische) situatie wordt vastgelegd.

5.8 Ecologie

Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna.
Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora en faunatoets).

Ecologische Hoofdstructuur

- bestaande natuur
- bestaande natuur-militair terrein
- nieuwe natuur
- overig

Ligging EHS, inclusief plangebied

Bron: Provincie Utrecht

Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.
Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.
Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan 'Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord', is geen sprake van beschermde gebieden. Wel is een groot deel aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het betreft vooral het 'middengebied' van Bosch en Duin, grofweg gelegen ten zuiden van de Taveernelaan en ten noorden van de Jozef Israelslaan.
Aangezien voorliggend bestemmingsplan een actualiseringsplan betreft, waarin de vigerende rechten centraal staan en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt aangenomen dat er geen significante aantasting van de EHS aan de orde is.

Soortbescherming
De toets in het kader van soortbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd.
Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.
Zoals genoemd is in dit bestemmingsplan de bestaande (planologische) situatie het uitgangspunt. De bestaande groene gebieden blijven behouden en worden als zodanig bestemd ('Bos', 'Bos-Tuin' en 'Groen'). Er is geen reden om aan te nemen dat de natuurwaarden dan wel de individuele flora- en faunasoorten als gevolg van de planopzet beperkt worden.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Algemeen
Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische MonumentenZorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet op de ruimtelijke ordening. De wet regelt:
- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Hiervoor is het van belang dat er een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd en dat de uitkomsten hiervan door het bevoegde gezag worden meegenomen in de belangenafweging.

Relatie met het plangebied
Zoals reeds in hoofdstuk 3.4 is beschreven heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten.

In onderstaande tabel zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime.

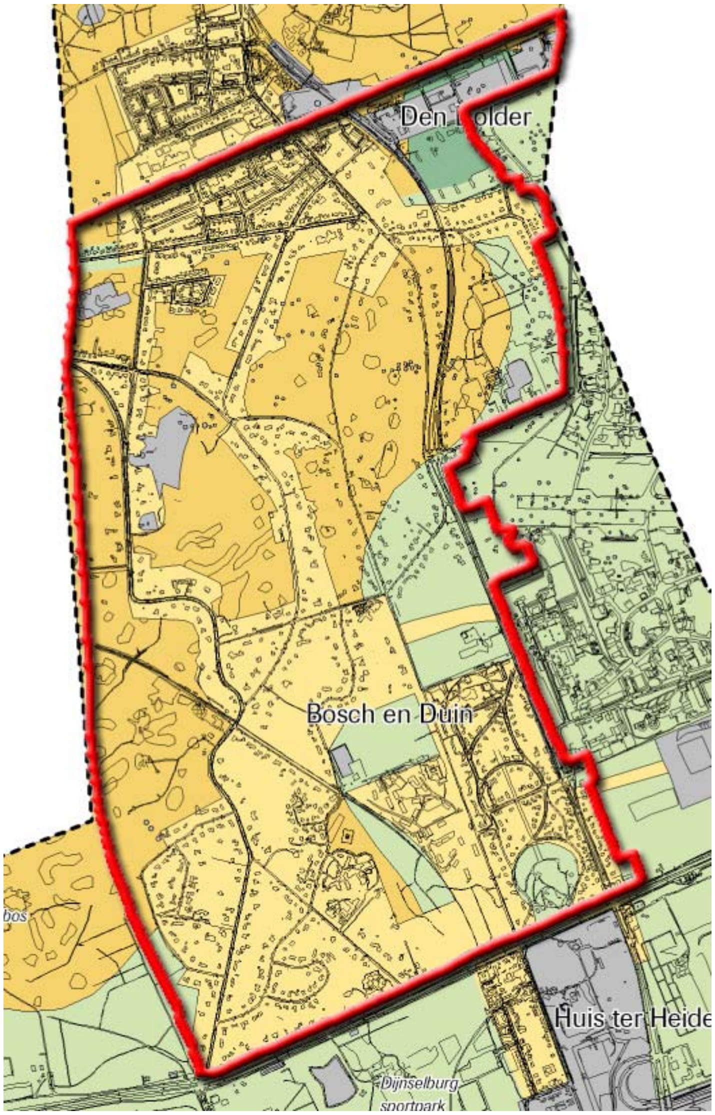
Archeologische verwachting	Beleidsadvies		
	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan
Hoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 100 m² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm -maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
Middelhoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 1000 m² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm -maaiveld	
Laag	Geen	Plangebieden in zones met bodemverstoringen kleiner dan 10 ha: geen	Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden amateurs de gelegenheid geven de werkzaamheden te begeleiden
Laag	Geen	Groter dan 10 ha: geen bodemingrepen dieper dan 30cm -maaiveld	Plangebieden groter dan 10 ha in stuifzandgebied: verkennende fase van inventariserend veldonderzoek (laten) uitvoeren volgens op stuifzandgebied toegesneden PVE.
Geen	Geen	Geen	
6760 AMK – terrein, niet wettelijk beschermd met monumentnummer	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Planologisch beschermen. Voorafgaand aan planvorming selectiebesluit door bevoegd gezag eventueel aanvullende waardering en vervolgens selectiebesluit

Tabel met archeologische verwachtingszones en beleidsregime

Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied (zie volgende bladzijde).
Het plangebied ligt grotendeels in de 'zone met lage verwachting'. Voor bodemverstoringen die kleiner zijn dan 10 ha gelden hier geen restricties voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.
Een klein deel van het plangebied valt in de 'zone met geen verwachting'. Hier zijn eveneens geen restricties voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.
Een aantal gebieden heeft een 'middelhoge verwachting':

- gebied ten zuidwesten van de Jozef Israelslaan;
- gebied ten zuiden van de voormalige spoorlijn;
- het Blookerpark;
- zone Hobbemalaan – Vossenlaan - Hertenlaan;
- gebied ten noorden van de Schaapskooi;
- gebied aan beide zijden van de Paltzerweg (ten westen van Tolhuislaan).

Voor deze locaties geldt, dat indien bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m–Mv) plaatsvinden, er nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, maar voor plangebieden waarvan het oppervlak 1.000 m^2 of minder beslaat, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd. Ter bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' opgenomen



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied

(bron: archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zeist)

Verder valt een tweetal gebieden binnen de ‘zone met een hoge verwachting’. Het gaat daarbij om een gebied ten zuiden van de spoorlijn Utrecht-Arnhem, gelegen op het bedrijventerrein Fornhese, en de gronden van Almata. Hiervoor geldt dat indien bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m–Mv) plaatsvinden er nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij plangebieden groter dan 100 m^2. Ter bescherming van deze aanwezige of te verwachten archeologische waarden is de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie-1’ opgenomen.

Cultuurhistorie

In hoofdstuk 3.4 is reeds aangegeven dat het gemeentelijk

monumentenbeleid recentelijk is gewijzigd in die zin dat het beleid er op is gericht om de gemeentelijke monumentale structuren niet langer via de Monumentenverordening te beschermen maar op te nemen in het bestemmingsplan.
Dit betekent dat de voormalige buitenplaats Rodichem, inclusief de bijzondere woonvormen (gestapelde woningen voor ouderen) met een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie-2', in het bestemmingsplan is vastgelegd.
Met deze dubbelbestemming is aangeven dat de cultuurhistorische waarden prioriteit genieten boven de andere bestemmingen en ter bescherming van die waarden een 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (voorheen aanlegvergunning) geldt. Het kappen van bomen is verboden, tenzij dat gebeurt vanwege ziekte, veiligheid of een tijdige vervanging in het kader van het beheer. Aanlegwerkzaamheden zijn alleen mogelijk als vooraf de monumentencommissie is geraadpleegd en de monumentale belangen niet onevenredig worden geschaad.
Deze structuren kunnen vervolgens van de gemeentelijke monumentenlijst worden verwijderd.

Naast de genoemde behoudenswaardige gemeentelijke monumentale structuren is er in het plangebied een rijksbeschermde stads- en dorpsgezicht aanwezig, te weten 'Het Blookerpark', inclusief de zogenoemde Gezichtslaan. Voor een dergelijke structuur is in de Monumentenwet aangegeven dat de bescherming in het bestemmingsplan moet plaatsvinden. In dit kader is een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie-1' opgenomen voor de instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stads- en dorpsgezicht. Ook hieraan is een 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (voorheen aanlegvergunning) gekoppeld.

Overigens zijn er in het plangebied diverse rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig.
De rijksmonumenten zijn beschermd door het beschermingsregime in de Monumentenwet 1988. Derhalve hoeven ook deze monumenten geen extra beschermende regeling in het bestemmingsplan te krijgen.
De gemeentelijke monumenten worden beschermd door het beschermingsregime in de gemeentelijke Monumentenverordening. Bij verbouw van gemeentelijke monumenten is een omgevingsvergunning voor een monument noodzakelijk, waarbij een toets van de gemeentelijke monumentencommissie hoort. In het bestemmingsplan zijn derhalve geen juridische toetsingscriteria verbonden aan de monumentenstatus.

5.10 Kabels en Leidingen

Algemeen
Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of er in het plangebied kabels en/of leidingen aanwezig zijn, die een specifieke bescherming verdienen in het bestemmingsplan.

Relatie met het plangebied
In het plangebied is een regulier kabels- en leidingenstelsel aanwezig voor water, riolering, elektriciteit, gas, telefonie en kabeltelevisie. Deze kabels en leidingen zijn hoofdzakelijk gelegen binnen de verkeersbestemming en groenbestemming en zijn daardoor bereikbaar voor werkzaamheden. Deze reguliere leidingen behoeven geen extra bescherming middels een aparte bestemming in het bestemmingsplan.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Opbouw regels en verbeelding

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zonodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.
In het kader van het rapport "Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008)" zijn <u>bindende</u> afspraken gemaakt over de opbouw van de planregels. De hoofdstukindeling van de regels is als volgt:

Inleidende regels
- begrippen
- wijze van meten

Bestemmingsregels
- bestemmingen
- dubbelbestemmingen

Algemene regels
- anti-dubbeltelbepaling
- algemene bouwregels
- algemene gebruiksregels
- algemene aanduidingsregels
- algemene afwijkingsregels
- algemene wijzigingsregels

Overgangs- en slotregels
- overgangsrecht
- slotregel

Digitalisering
De SVBP2008 is een landelijke standaard en vanaf 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis werd gelegd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010.
Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht, digitaal beschikbaar moeten worden gesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan "Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord" is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Opbouw bestemmingsregels

De bestemmingsregels hebben betrekking op een bestemming. In een bestemmingsregel wordt aangegeven hoe de als zodanig op de (analoge) verbeelding aangegeven gronden mogen worden bebouwd en gebruikt. Tevens kan de bestemmingsregel een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde (de voormalige aanlegvergunning) bevatten. De indeling van een bestemmingsregel is als volgt:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk mag zijn dat een bestemmingsregel niet alle bovenstaande elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

6.3 Opbouw (analoge) verbeelding

Uit de SVBP2008 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding

voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven. De legenda ziet er als volgt uit:

Bestemmingen
- bestemmingen (in alfabetische volgorde)
- dubbelbestemmingen (in alfabetische volgorde)

Aanduidingen
- gebiedsaanduidingen (in alfabetische volgorde)
- functieaanduidingen (in alfabetische volgorde)
- bouwvlak
- bouwaanduidingen (in alfabetische volgorde)
- maatvoeringsaanduidingen (in alfabetische volgorde)
- figuren

Verklaringen (in alfabetische volgorde).

6.4 Toelichting op de artikelen

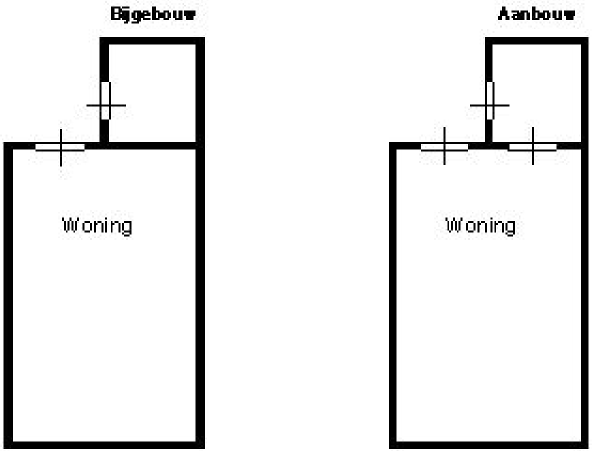
In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op dat specifieke onderdeel van de standaardregels. Sommige regelingen of bestemmingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

6.4.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

"bijgebouw"

Bij de verschillende bestemmingen kan er sprake zijn van bijgebouwen. In het kader van de bestemmingsplanregeling is het begrip "bijgebouw" gereserveerd voor de woonregeling, want juist daar is het wenselijk om een specifieke regeling voor wat betreft bijgebouwen te hanteren. Onder bijgebouwen worden in dit plan tevens aan- en uitbouwen begrepen. Een bijgebouw is een bij een woning behorend gebouw dat *al dan niet in directe verbinding* staat met de woning en dat, *indien het vrijstaat van de woning, niet voor bewoning* is bestemd.



Het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken maakt een onderscheid tussen een bijgebouw en een aan- en uitbouw. Het onderscheid is niet overgenomen in de regels. De term vergunningvrij houdt in dat er niet getoetst wordt aan het bestemmingsplan. Het onderscheid is daarom niet relevant voor het bestemmingsplan.

De toevoeging dat een vrijstaand bijgebouw niet voor bewoning is bestemd, dient om de meestal ongewenste situatie te voorkomen dat er geheel los van de woning in bijgebouwen wordt gewoond en er zo in bijvoorbeeld de achtertuin zelfstandige, aparte woonruimten of woningen kunnen ontstaan. Middels een ontheffing is het mogelijk om vanwege dringende sociaal-economische redenen een vrijstaand bijgebouw in te richten als woonruimte voor bijvoorbeeld mantelzorg. Het moet dan altijd om een tijdelijke situatie gaan.

Peil
Begrip peil is opgenomen om aan te geven vanaf waar men moet beginnen met meten. Meestal is de hoogte van de weg waaraan de hoofdtoegang ligt. Wanneer hier geen sprake van is, moet worden gemeten vanaf het omliggende maaiveld zoals die was toen de bouwvergunning werd verleend. Het later ophogen van het terrein heeft niet tot gevolg dat er hoger gebouwd mag worden. De toevoeging "bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen" is opgenomen om de privacy van buren te beschermen.

Seksinrichting
De omschrijving is afgeleid van het Handboek Lokaal Prostitutiebeleid van de VNG. De omschrijving is "teruggebracht" tot hetgeen in het bestemmingsplankader als ruimtelijk en planologisch relevant kan worden geacht.

Voorgevelrooilijn
In bijlage II van Besluit omgevingsrecht is "voorgevelrooilijn" omschreven als: "voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening". Het Bor geeft geen inhoudelijke omschrijving.
De in deze regels opgenomen omschrijving is toegespitst op de toepassing als referentielijn voor de situering van gebouwen, met name aan- of uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en erf- of perceelafscheidingen.

Artikel 2 Wijze van meten
In de standaardregels zijn de wijzen van meten opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door SVBP2008.
Ten aanzien van de omschrijving van bouwhoogte van een bouwwerk moet voor de term "ondergeschikte bouwdelen" worden uitgegaan van een glijdende schaal. In beginsel worden hieronder verstaan: schoorstenen, antennes, lichtkoepels, brandtrappen en liftopbouwen. In concrete gevallen

zal altijd een afweging moeten plaatsvinden of er sprake is van ondergeschiktheid.

6.4.2 Bestemmingen

Artikel 3 Bedrijventerrein

De bestemming "Bedrijventerrein" wordt gebruikt voor bedrijven die specifiek op een bedrijventerrein zijn gevestigd. Het zijn veelal grootschalige bedrijven die niet in een woon- of gemengde omgeving passen, maar geclusterd zijn op een terrein.
Een van de doeleinden "wegen met bijbehorende paden en bermen" betreft ontsluitingswegen ten behoeve van de bedrijfsvestigingen.

Staat van bedrijfsactiviteiten
Voor het bestemmen van bedrijven wordt gebruik gemaakt van een Staat van Bedrijfsactiviteiten die is afgeleid van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". In principe wordt een gefilterde versie van de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten toegepast: zie verder onder het kopje "nadere inperking van de bedrijvenlijst".
De bedrijvenlijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/ of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een (indicatieve) afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. De indeling in milieucategorieën, in tien mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldend "grootste afstand" tot woonbebouwing:

milieucategorie	***grootste afstand***
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Nadere inperking van de bedrijvenlijst
Ten opzichte van de basislijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft een nadere inperking van de lijst plaatsgevonden, vanwege milieuhygiënische en planologische redenen.
In de eerste plaats is de categorie detailhandels- en horecabedrijven (m.u.v. catering) uit de Staat (SBI-code 52 en 55) weggelaten, omdat het niet gewenst is detailhandel met recht overal ter plaatse van de

bedrijfsbestemmingen in de wijk toe te staan. Detailhandel dient plaats te vinden ter plaatse van de detailhandelsbestemmingen.
In de tweede plaats bevat de basislijst van de VNG ook enkele activiteiten, die naar hun aard niet thuis horen in een bedrijfsbestemming. Gedoeld wordt op maatschappelijke dienstverlening en bepaalde sport- en recreatieactiviteiten. Deze categorieën bedrijfsactiviteiten zijn daarom geschrapt uit de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Dergelijke vestigingen en activiteiten hebben een specifieke bestemming gekregen.
In de derde plaats is het planologisch ondenkbaar dat zich binnen een bedrijfsbestemming in de wijk land- en tuinbouwers zouden vestigen. De categorie land- en tuinbouw is derhalve ook grotendeels geschrapt. Van deze categorie zijn de meer industriële activiteiten wel gehandhaafd (agrarische hulpbedrijven, hoveniersbedrijven).
Tot slot is een aantal bedrijfsactiviteiten weggelaten, die in dit gebied niet relevant, dan wel niet van toepassing zijn. Het gaat daarbij om de volgende bedrijfsactiviteiten: zeevaart, binnenvaart, visserij, luchtvaart en delfstoffenwinning.
Bedrijven/inrichtingen "die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken" en die als zodanig zijn genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb), zullen in de regel- gelet op de omgevingssituatie - niet mogelijk zijn en daarom uitgesloten worden.

Zoals genoemd is de bestaande (grootschalige) bedrijvigheid binnen het plangebied bestemd middels de bestemming 'Bedrijventerrein'. Daarbij is aangeduid tot maximaal welke categorie bedrijvigheid ter plaatse is toegestaan. Voor het Fornhese terrein is dit kader de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' opgenomen en voor het terrein aan de Elandlaan 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Aangesloten is bij de planologische situatie zoals die in het bestemmingspan Bosch en Duin is opgenomen. De betreffende terreinen waren daarin aangeduid met respectievelijk 'Bedrijven I' en 'Bedrijven II'.

Artikel 4 Bos

De bestemming 'Bos' vormt een vertaling van de bestemming 'Bos met natuurwaarden' uit het bestemmingsplan Bosch en Duin. Gronden met de bestemming 'Bos' zijn mede bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden. Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist voor diverse werken en werkzaamheden, ter bescherming van deze waarden.

Artikel 5 Bos - Tuin

De privégronden met bos, de zogenaamde 'bostuinen', in Bosch en Duin zijn vertaald naar een bestemming 'Bos-Tuin'.
Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht en geldt een omgevingsvergunningenstelsel voor diverse werken en werkzaamheden ter bescherming van het bostuinkarakter. Middels afwijkingen via omgevingsvergunning kunnen in de bostuin tennisbanen en zwembaden

gerealiseerd worden. Zowel dit omgevingsvergunningenstelsel als de afwijkingsmogelijkheid is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Artikel 6 Centrum

De bestemming 'Centrum' is gebruikt voor het overzetten van de bestemming Centrumdoeleinden. Daarin is het winkelgebied aan de Dolderseweg en Paduaweg vastgelegd. Binnen deze bestemming zijn detailhandel, diverse vormen van horeca, kleinschalige kantoren, kleinschalige bedrijvigheid en wonen toegestaan.
Hierbij geldt dat horeca uitsluitend is toegestaan, waar deze al aanwezig is. Deze verschillende functies zijn ook mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden kan worden gemeld dat deze zijn afgestemd op de bestaande rechten. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd die op de verbeelding zijn aangegeven. Bijgebouwen zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak mogelijk.

Artikel 7 Gemengd

Deze bestemming is gebruikt voor de gemengde bestemming zoals die het bestemmingsplan Bosch en Duin voorkwam.
De volgende functies zijn toegestaan: kantoren, lichte bedrijvigheid (met bijbehorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten) en wonen.
Gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd, waarbij de maximale bouwhoogte gesteld is op 9 meter.

Artikel 8 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor het openbare groen. Het groen mag niet voor parkeren worden gebruikt.

Artikel 9 Horeca

Deze bestemming is gebruikt voor het bestaande horeca-establishment die in het vorige bestemmingsplan ook al een horecabestemming had.
Toegestaan zijn middelzware horecafuncties (van categorie B), zoals cafés, restaurants, lunchrooms, brasseriën, hotels e.d., evenals een bedrijfswoning. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. De goot- en bouwhoogte van zowel de bedrijfsgebouwen, alsook de bedrijfswoning, zijn in het betreffende artikel weergegeven.

Artikel 10 Kantoor

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande kantoren die in het vorige bestemmingsplan ook al een kantoorbestemming hadden. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is ook de woonfunctie toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd, waarbij de maximale bouwhoogte gesteld is op 9 meter.

Artikel 11 Maatschappelijk

Dit is een brede bestemming voor de bestaande maatschappelijke voorzieningen die in het vorige bestemmingsplan ook al een bestemming Maatschappelijke doeleinden hadden. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.
De goothoogte is afgestemd op de regeling uit het bestemmingsplan Bosch en Duin (1997). In dat plan is aangegeven dat gebouwen binnen het bouwvlak uit 3 bouwlagen mogen bestaan. Een bouwlaag is daarbij gesteld op 3 meter. Hoewel er in het plan niet specifiek gesproken wordt over een kap en bijbehorende hoogte, is deze in theorie wel mogelijk. In dit kader is aangesloten bij soortgelijke bouwregelingen elders in Zeist. De hoogte van een kap wordt daarbij gesteld op 1,5 maal de hoogte van een bouwlaag. Dit betekent dat voor de bestemming 'Maatschappelijk' uitgegaan wordt van een maximale goothoogte van 9 meter en een maximale bouwhoogte van 13,5 meter. Deze hoogtes zijn aangeduid op de verbeelding.
Buiten het bouwvlak mag, via afwijking van de bouwregels, tot een maximum van 10% van de bestaande bebouwing (binnen het bouwvlak) worden gebouwd.

Specifiek voor de locatie van de instelling Bethesda langs de Paltzerweg in Den Dolder-Zuid is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze maakt het mogelijk om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming ten behoeve van een gebruik van gestapelde woningen voor bijzondere woonvormen. Hierbij geldt dat het geldende bebouwingspercentage en goot- en bouwhoogte in acht genomen moeten worden.

Artikel 12 Recreatie

Deze bestemming is gebruikt voor het overzetten van de recreatiewoning uit het bestemmingsplan Bosch en Duin. In dat kader is tevens een nadere aanduiding 'recreatiewoning' opgenomen. De recreatiewoning is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Bestaande en vergunde bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan.

Artikel 13 Sport

Deze bestemming is gebruikt voor het overzetten van de sportvoorzieningen en sportvelden uit het bestemmingsplan Bosch en Duin.

Artikel 14 Tuin

Er is voor gekozen om te werken met een aparte Tuin-bestemming. Door het hanteren van een afzonderlijke bestemming "Tuin" wordt een duidelijk en "groen" beeld gecreëerd. In de tuin zijn geen woningen of bijgebouwen toegestaan. Deze moeten worden gebouwd binnen de bestemming 'Wonen-1' of 'Wonen-2'. Op deze manier ontstaat een duidelijke tweedeling: de woonbestemming waarbinnen de woning en de bijgebouwen mogen worden gebouwd en de tuin waar slechts andere bouwwerken (zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair) mogen worden gebouwd.

De bestemming 'Tuin' is in de regel opgenomen voor de tuinen voor de voorgevel van de woning. In Huis ter Heide-Noord zijn tevens de gebieden achter de achtergevels van de woningen, die gelegen zijn buiten het bouwvlak voorzien van de bestemming 'Tuin'. Dit om het waardevolle groene karakter van deze gebieden en daarmee de ruimtelijke kwaliteit te behouden en omdat er in dit deelgebied veel achtertuinen zijn gelegen die grenzen aan openbaar gebied en zo tevens bepalend zijn voor de 'attractiviteit' van het openbaar gebied.

Artikel 15 Verkeer

Zowel wegen met een doorgaande (stroom-) functie als woonstraten krijgen de bestemming "Verkeer".
In de regels wordt uitgegaan van een weg met twee rijstroken. Een rijstrook is de strook die breed genoeg is voor een auto. De meest voorkomende vorm van een weg met twee rijstroken is de weg met één strook heen en één strook terug.

Artikel 16 Wonen -1

De bestemming Wonen-1 is toegekend aan de woningen in de deelgebieden Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord. Door middel van een nadere aanduiding wordt binnen de woonbestemming onderscheid gemaakt tussen de verschillende bouwwijzen van de woningen. De aanduiding '[vrij]' staat voor vrijstaande woningen, de aanduiding '[tae]' voor twee- aaneen gebouwde woningen. Andere aanduidingen zijn '[aeg]' voor aaneengesloten woningen, en '[gs]' voor gestapelde woningen. Woningen mogen uitsluitend op de aangeduide bouwwijze worden gebouwd, tenzij er geen bouwwijze is aangeduid. In dat geval mogen woningen vrijstaand of halfvrijstaand worden gebouwd. Dit is in het deelgebied Bosch en Duin het geval. Dat wil bijvoorbeeld zeggen dat de halfvrijstaande woningen mogen worden vervangen door vrijstaande woningen.

Bouwvlakken/ bouwstroken

De woonbebouwing vastgelegd in bouwvlakken. Binnen het bouwvlak mag de woning worden gebouwd. Van belang voor de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen is de diepte van de bouwvlakken of bouwstroken. In Zeist wordt een ruime diepte van bouwvlakken voorgestaan in verband met wensen voor meer wooncomfort. Binnen de bouwvlakken mogen woningen met een bestaande bebouwde oppervlakte van 100 m² of minder, inclusief bijgebouwen, met in totaal ten hoogste 50% van de bestaande bebouwde oppervlakte worden uitgebreid. Bij woningen met een bestaande bebouwde oppervlakte van meer dan 100 m², mag de bebouwde oppervlakte, inclusief bijgebouwen, met in totaal ten hoogste 30% van de bestaande bebouwde oppervlakte worden uitgebreid.

In de bouwvlakken geldt een bepaling betreffende de open te houden ruimte tussen twee niet aan elkaar gebouwde woningen. Deze bepaling dient om te voorkomen dat het gewenste bebouwingsbeeld, bijvoorbeeld halfvrijstaande

of vrijstaande woningen, in de praktijk uitkomt op aaneengesloten woonbebouwing.

Bouwhoogte
In de planregels is gewerkt met een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter. Alleen afwijkende goothoogten en bouwhoogten worden op de (analoge)verbeelding aangegeven. Voor gestapelde woningen geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter, tenzij op de verbeelding een andere hoogte is aangegeven.

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen
Bijgebouwen en overkappingen mogen in de bestemming "Wonen-1" uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. In de regels worden onder de term bijgebouwen tevens aan- en uitbouwen begrepen.

De gezamenlijke oppervlaktemaat van bijgebouwen en overkappingen is op 40 m^2 gesteld. Deze gezamenlijke oppervlaktemaat mag toenemen met 2% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m^2. Bestaande bijgebouwen en overkappingen met een grotere oppervlakte dan hier is toegestaan, worden expliciet in de diverse bouwbepalingen geregeld om te voorkomen dat ze, ten onrechte, onder het overgangsrecht zouden komen te vallen.

Voor de gezamenlijke oppervlakte van de woning en alle bijgebouwen en overkappingen is een maximaal bebouwingspercentage van het bouwperceel van 50% bepaald. Om onterechte overgangsrechtelijke situaties te vermijden, is hieraan toegevoegd, dat indien de het bestaande percentage meer bedraagt, dat percentage is toegestaan.

Het begrip "overkapping" -meestal een carport- wordt hier als apart bouwwerk vermeld en als zodanig geregeld. Daarmee wordt aangesloten bij het Bor, waarin een "overkapping" onder bepaalde voorwaarden "vergunningvrij" is. Of een overkapping wanden heeft of mag hebben en hoeveel, en of het een "gebouw" (met wanden) of een "ander bouwwerk" (zonder wanden) is, wordt, net als in het Bor, niet nader bepaald.

Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend opgericht worden achter de achtergevel van het hoofdgebouw. Onder voorwaarden is een afwijking mogelijk met een omgevingsvergunning om bijgebouwen en overkappingen toe te staan voor de achtergevel. Daarnaast moet de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan de niet geschakelde zijde(n) van de woning tenminste 3 meter bedragen.

Beroep of bedrijf aan huis
In de bestemmingsomschrijving is, voor de duidelijkheid, expliciet bepaald dat een beroep- of bedrijf aan huis is toegestaan. Dergelijke beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis mogen op zich als recht in een woning worden uitgeoefend.

Om te voorkomen dat de beroeps- of bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende bijgebouwen. Een en ander is geregeld binnen de specifieke gebruiksregels.

Vergunningvrij bouwen
Vermeldenswaardig is dat conform de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) diverse bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden opgericht. In artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is in lid 3 bepaald dat er bij algemene maatregel van bestuur kan worden bepaald, dat bepaalde activiteiten mogen worden verricht zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning is verkregen. In artikel 2.3 Besluit omgevingsrecht is deze bepaling voor zover het gaat om de activiteit bouwen en planologische gebruiksactiviteiten, uitgewerkt in twee deelcategorieën:

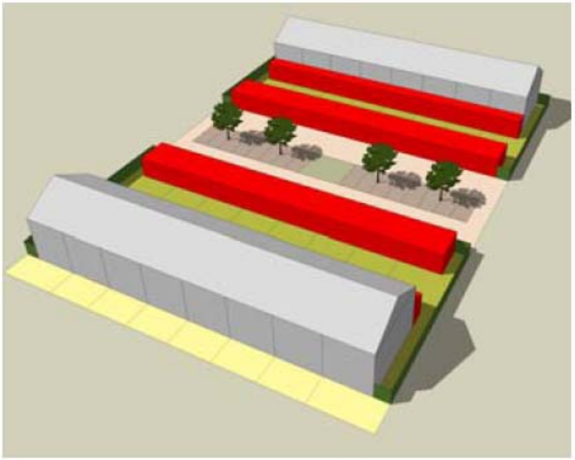
1. Categorieën van gevallen waarbij er geen toets aan het bestemmingsplan plaatsvindt. Voor deze categorieën is er geen omgevingsvergunning voor de activiteit *bouwen* nodig **en** is er ook geen omgevingsvergunning voor de activiteit *gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan* nodig.
2. Categorieën van gevallen waarbij er wel moet worden getoetst aan het bestemmingsplan. Voor deze categorieën is weliswaar geen omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen, maar is wel een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit *gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.* Dat betekent dus dat alsnog geen omgevingsvergunning nodig is als bij de toets aan het bestemmingsplan blijkt dat het gebruik van gronden en bouwwerken past binnen het bestemmingsplan.

De categorieën van gevallen genoemd onder 1, worden opgesomd in artikel 2 van bijlage II van het Bor. De categorieën van gevallen genoemd onder 2, worden opgesomd in artikel 3 van bijlage II van het Bor.
In onderstaande tabel is de regeling zoals die in de artikel 2 van bijlage II van het Bor is opgenomen, samengevat. Volgens artikel 2 van bijlage II van het Bor is geen omgevingsvergunning nodig voor een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in een achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

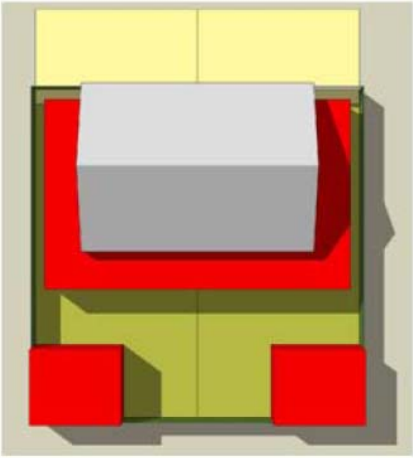
Indien het bijbehorende bouwwerk wordt gebouwd op een afstand van niet meer dan 2,5 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw	**Indien het bijbehorende bouwwerk op een afstand van meer dan 2,5 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw wordt gebouwd**[62]
Indien het bijbehorende bouwwerk niet hoger is dan 4 meter[63], en	Indien het bijbehorende bouwwerk niet hoger is dan 3 meter, en
	- binnen 1 meter van het naburige erf mag de oppervlakte van vergunningvrije bouwwerken niet meer bedragen dan 10 m², en
	- als gevolg van het bijbehorende bouwwerk mag de oppervlakte vergunningvrije bouwwerken (die zich op een afstand van meer dan 2,5 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw bevinden) niet meer bedragen dan 30 m², en
	- het bijbehorende bouwwerk moet functioneel ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, en
- de bijbehorende bouwwerken worden opgericht op een afstand van meer dan 1 meter van het openbaar toegankelijk gebied, tenzij voor die strook van 1 meter geen redelijke eisen van welstand gelden, en	
- de bijbehorende bouwwerken mogen niet voorzien zijn van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte, en	
- het achtererfgebied mag als gevolg van het bijbehorende bouwwerk voor niet meer dan 50% bebouwd zijn.	

Bij het achtererfgebied gaat het om het achtererf en de niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijerven. Het achtererfgebied begint op 1 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw.

Voor het bestemmingsplan betekent dit dat deze vergunningvrije bouwwerken mogelijk zijn, ook als het bestemmingsplan anders bepaald. In de figuren hierna zijn deze vergunningvrije bouwwerken waarop het bestemmingsplan geen invloed heeft, op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt (rode kleur). Voor de exacte regeling zij verwezen naar de wettekst.



Vergunningvrij bij aaneen gebouwde woningen



Vergunningvrij bij twee aaneen gebouwde woningen

Artikel 17 Wonen -2

De bestemming Wonen-2 is gebruikt voor de woningen in het deelgebied Den Dolder-Zuid. Hier geldt net als in Wonen-1 dat door middel van een nadere aanduiding binnen de woonbestemming onderscheid gemaakt wordt tussen de verschillende bouwwijzen van de woningen. Woningen mogen uitsluitend op de aangeduide bouwwijze worden gebouwd.

Bouwvlakken/ bouwstroken

Evenals bij Wonen-1 is de woonbebouwing vastgelegd in bouwvlakken. Binnen het bouwvlak mag de woning worden gebouwd. Bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen mag het bouwvlak tot maximaal 50% worden bebouwd. Indien sprake is van aaneen gebouwde woningen bedraagt dit percentage 70%. Dit percentage is bij rijtjeswoningen hoger omdat deze over het algemeen gezien beschikken over een kleiner bouwvlak. Voor gestapelde woningen geldt dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd.

In de bouwvlakken geldt ook net als bij Wonen-1 een bepaling betreffende de open te houden ruimte tussen twee niet aan elkaar gebouwde woningen. Dit met hetzelfde doel als in Wonen-1: voorkomen dat het gewenste bebouwingsbeeld in de praktijk uitkomt op aaneengesloten woonbebouwing.

Bouwhoogte
Bij Wonen-2 geldt evenals bij Wonen-1 een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter. Alleen afwijkende goothoogten en bouwhoogten worden op de (analoge)verbeelding aangegeven. Voor gestapelde woningen geldt een afwijkende hoogte welke op de verbeelding is opgenomen.

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen
De regels voor bijgebouwen en overkappingen zijn in hoofdlijnen hetzelfde als in 'Wonen-1', met dien verstande dat er wel een verschil is in de toegestane oppervlakte en situering van de bijgebouwen en overkappingen.

Bijgebouwen en overkappingen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 25 m². Middels een afwijking via omgevingsvergunning kan ook buiten het bouwvlak nog 12 m² aan bijgebouwen en overkappingen worden toegestaan. Bijgebouwen en overkappingen moeten minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning worden opgericht. Via een afwijking kan deze bebouwing onder voorwaarden op minder dan 3 meter van de voorgevel worden toegestaan. Daarnaast moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan de niet geschakelde zijde(n) van de woning tenminste 3 meter bedragen, of moet de bebouwing in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Ook hiervoor is onder voorwaarden een afwijking middels het verlenen van een omgevingsvergunning mogelijk.

Beroep of bedrijf aan huis
De regeling voor een beroep of bedrijf aan huis is gelijk aan de regeling hiervoor in Wonen-1. Voor een toelichting op deze regeling wordt derhalve verwezen naar de toelichting bij Wonen-1.

Vergunningvrij bouwen
Vergunningsvrij bouwen is ook mogelijk in de bestemming Wonen-2. Voor een toelichting op de regeling voor het vergunningsvrij bouwen wordt verwezen naar 'Wonen-1'.

Artikel 18 Wonen-Garageboxen
Deze bestemming is gebruikt voor een aantal geclusterde garageboxen die niet op het erf bij een woning zijn gesitueerd, maar wel behoren bij de aangrenzende woningen. Ze dienen met andere woorden ter vergroting van het woongenot van deze woningen

6.4.3 Bestemmingsregels(dubbelbestemmingen)

Artikel 19 Waarde-Archeologie-1
Deze bestemming is gebruikt voor de zones met hoge archeologische verwachting.

In dergelijke gebieden is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Indien in deze zone bodemingrepen dieper dan de bouwvoor (0,30m – mv) niet kunnen worden voorkomen, moet er nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In de Wet op de archeologische monumentenzorg is voor archeologisch onderzoek een ondergrens opgenomen van 100 m². Ook de provincie heeft in haar advisering over de beleidsadvieskaart deze ondergrens van 100 m² voor gebieden met een specifiek archeologisch belang onderschreven. De gemeente Zeist vindt deze ondergrens van 100m² werkbaar en doelmatig en neemt deze vrijstellingsgrens over. Deze gronden worden beschermd door middel van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie-1".

Artikel 20 Waarde-Archeologie-2

Deze bestemming is gebruikt voor de zones met middelhoge verwachting .
In zones met een middelhoge verwachting is de kans beperkt om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Hoewel de provincie (bij het opstellen van de archeologische waardekaart en bijbehorende beleidsadvies kaart) adviseerde hiervoor een vrijstellingsgrens te hanteren van 2.500 m² heeft de gemeente Zeist gemeend deze vrijstellingsgrens bij te stellen naar 1.000 m², waardoor de informatiewaarde van het bodemarchief beter veilig is te stellen. De gemeente kiest voor deze bijstelling naar 1.000 m² in combinatie met een verkleining van het middelhoge verwachtingsgebied en een vergroting van het gebied met een lage archeologische verwachting. Daarmee wordt ruimte gecreëerd voor kleinschalige ontwikkelingen door particulieren alsmede het waarborgen van archeologische waarden en informatie hierover wanneer groter oppervlakten aan de orde zijn. Deze gronden worden beschermd door middel van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie-2".

Artikel 21 Waarde-Cultuurhistorie -1

Deze bestemming is gebruikt voor het overzetten van het rijksbeschermde stads- en dorpgezicht van het Blookerpark (met zichtas). Omdat het niet meer mogelijk is om een beschrijving in hoofdlijnen in de regels op te nemen is volstaan met het noemen van de karakteristieke van het beschermde stadsgezicht. Deze zijn in de toelichting nader omschreven.

Artikel 22 Waarde-Cultuurhistorie-2

Deze bestemming is gebruikt voor het overzetten van de gemeentelijke monumentale structuren die op de gemeentelijke monumentenlijst hebben gestaan, maar nu in het bestemmingsplan worden beschermd. Het betreft het park Rodichem.

6.4.4 Algemene regels

Artikel 23 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling, een doeltreffender formulering dan de vroeger gehanteerde term "dubbeltelbepaling", beoogt te voorkomen dat door het

herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.
Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 24 Algemene bouwregels

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande en vergunde maatvoering en situering van bebouwing die afwijkt van de voorgeschreven bouwregels. In dat geval gaan de bestaande en vergunde maten en situering voor. Vervangende nieuwbouw mag in deze bestaande maatvoering worden gerealiseerd en op de bestaande locatie. Ook bij aan en uitbouwen mag de bestaande en vergunde maatvoering worden voortgezet.

Artikel 25 Algemene gebruiksregels

Seksinrichtingen als strijdig gebruik

Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een "normale" bedrijfs-/dienstverlenende activiteit worden aangemerkt, dient het bestemmingsplan zich expliciet uit te spreken over het al of niet bieden van mogelijkheden voor vestiging van dergelijke inrichtingen. Omdat in het plangebied dergelijke inrichtingen niet gewenst worden geacht, worden deze dan ook expliciet voor alle bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

Het aanduiden van dergelijke zones op de verbeelding heeft vooral een signalerende functie.
Zo is de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen ter bescherming van de drinkwatervoorziening. Binnen deze aanduiding mogen zich geen bedrijven vestigen die mogelijke grondwaterverontreiniging met zich meebrengen. De Provinciale Milieuverordening is in dit kader leidend.

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name:

- nutsbebouwing en bebouwing die nodig is ten behoeve van het verkeer binnen een zone van 1 meter naast de verkeersbestemmingen;
- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Artikel 28 Algemene wijzigingsregels
De regels bevatten een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Middels een algemene wijzigingsregel kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven. Verder kan de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten via een wijzigingsbevoegdheid actueel worden gehouden.

Artikel 29 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of voor werkzaamheden.
In deze bestemming is volgens de standaardsystematiek van de gemeente Zeist een overzicht van alle omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden opgenomen (de vroegere aanlegvergunningen).

6.4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 30 Overgangsrecht
Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.
De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.
Bouwwerken en gebruiksvormen die al strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.
Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 31 Slotregel
Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met het bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) vastgesteld worden. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan conserverend van aard is, hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. Er is uitgegaan van het overnemen van reeds bestaande bouwrechten uit de vigerende bestemmingsplannen.

Voorts komen de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan voor rekening van de gemeente. Dit wordt gefinancierd uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen.

De kosten voor de overige (beperkte) ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en ook reeds in de vigerende plannen aanwezig waren (functieverandering, uitbreiding gebouwen, etc.), worden gedragen door de initiatiefnemers. Hier zijn in beginsel geen kosten voor de gemeente aan verbonden. Ambtelijke kosten voor begeleiding van de benodigde aanvragen kunnen via de leges worden verhaald.

Bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inspraak

Gezien de aard van het bestemmingsplan, het uitsluitend overzetten van de planologische regelingen/bestemmingen van bestaande en deels verouderde bestemmingsplannen naar een actueel en digitaal bestemmingsplan, in combinatie met de gemeentelijke inspraakverordening heeft geen officiële inspraakronde op het bestemmingsplan plaatsgevonden.

Gezien de omvang van het plan is echter wel besloten om belangstellenden de gelegenheid te bieden om kennis te nemen van de gewijzigde opbouw van (met name) de kaarten voor het gebied en te controleren of de planologische rechten goed zijn overgezet.

In dit kader heeft op 4 maart 2010 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Van 21 bezoekers is een schriftelijke reactie ontvangen die vervolgens van een gemeentelijk antwoord is voorzien. Vervolgens is een zogenaamde reactienota opgesteld. Naar aanleiding hiervan zijn de kaarten op een aantal onderdelen aangepast.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening zal overleg gevoerd worden over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de provincie Utrecht. Zodra de resultaten van dit overleg bekend zijn, zullen deze in deze paragraaf vermeld worden.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra de zienswijzen bekend zijn, zal een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de eventuele gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.